

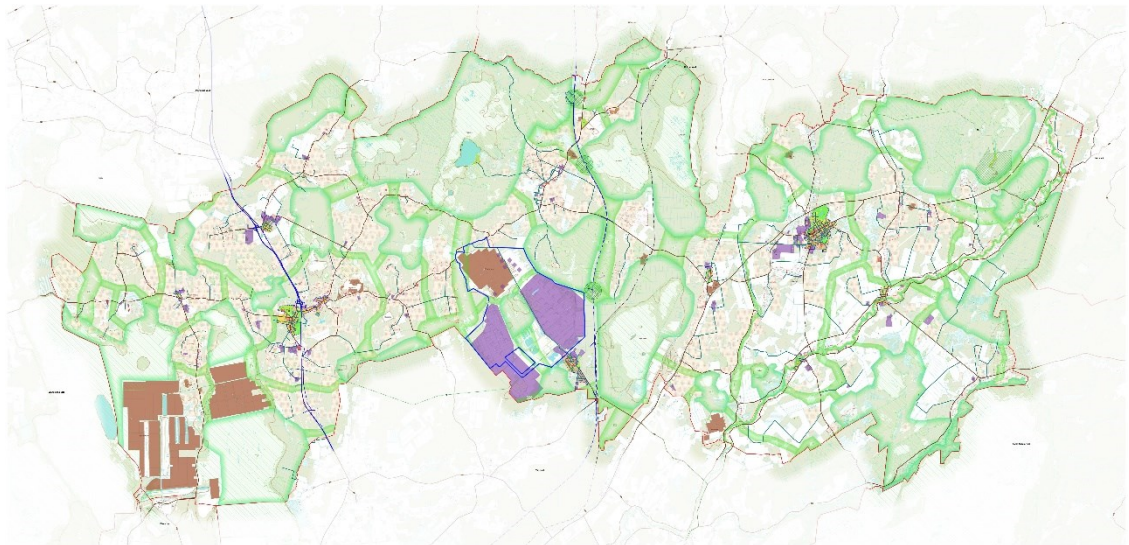


Põhja-Pärnumaa vald  
Reg kood 77000234  
Pärnu-Paide mnt 2, Vändra 87701  
Tel 443 0330  
vald@pparnumaa.ee  
www.pparnumaa.ee

AB Artes Terræ OÜ  
Reg kood 12978320  
Küütri 14, Tartu 51007  
Tel 742 0218  
artes@artes.ee  
www.artes.ee

## Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu eelnõu

Pärnu maakond



Töö nr: 1993ÜP3  
Kuupäev: 09.01.2025

**Planeerimisprotsessi korraldaja:** Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus

Vallavanem: Aivar Mäe, Madis Koit

Valla töörühm: Reet Olev (vallaarhitekt), Marko Šorin (majanduse valdkonna abivallavanem), Mait Talvoja (majandusosakonna juhataja), Raigo Jaanuste (ehitusspetsialist), Enn Raadik (teedespetsialist), Anne Kangert (maakorraldaja), Toomas Sonts (vallavaraspetsialist; teedespetsialist), Kersti Tammiksaar (keskkonnaspetsialist), Tiit Talts (majandusspetsialist), Kalev Mitt (arenguspetsialist), Aldo Pitsner (ehitusspetsialist), Birjo Piiraja (arenguspetsialist)

**Planeeringu koostaja:** AB Artes Terrae OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Jürgen Vahtra

**KSH läbiviija:** Alkranel OÜ

Juhtekspert: Alar Noorvee

Ekspert: Terje Liblik (kuni märts 2023)



## Sisukord

<b>1</b>	<b>Sissejuhatus .....</b>	<b>7</b>
1.1	Üldplaneeringu ulatus ja alusdokumendid .....	7
<b>2</b>	<b>Valla ruumilise arengu põhimõtted .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Tervikliku detailplaneeringuga lahendatavad alad .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Tiheasustusega alade määramine .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Üldiste ehitustingimuste ja maakasutuse juhtotstarbe määramine .....</b>	<b>12</b>
6.1	Avaliku ruumi ja liikluskorraldusega seotud tingimused .....	12
6.2	Hoonestatava või arendatava maaüksuse suurusega seotud tingimused .....	13
6.3	Ehitusõigusega määramisega seotud tingimused .....	13
6.4	Arhitektuursed, kujunduslikud ja ehitiste paiknemisega seotud tingimused .....	14
6.5	Tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused .....	15
6.6	Keskkonnamõju hindamise ja täiendavate uuringute vajadusega seotud tingimused .....	15
6.7	Maakasutuse juhtotstarbe määramine .....	15
6.8	PlanS § 125 lg 5 käsitlus .....	23
<b>7</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine .....</b>	<b>25</b>
7.1	Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad .....	25
7.2	Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud .....	25
<b>8</b>	<b>Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Transpordivõrgustiku ja muu taristu üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....</b>	<b>26</b>
9.1	Liikuvuse üldpõhimõtted .....	26
9.2	Uute kergliiklusteede kavandamine .....	26
9.3	Kohalike teede üldise asukoha määramine .....	27
9.4	Olulise liikluskoormusega maanteed määramine .....	28
9.5	Teede ja tänava kaitsevööndi laiendamine .....	28
9.6	Kohalike teede kaitsevööndi määramine .....	28
9.7	Oluliselt muudetavad maanteed .....	29
9.8	Raudteetaristu .....	30
<b>10</b>	<b>Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....</b>	<b>31</b>
11.1	Ühisveevärk ja -kanalisatsioon .....	32
11.2	Sidevõrk .....	34
11.3	Elektrivõrk .....	34
11.4	Taastuenergeetika .....	34
11.5	Kaugküttepiirkondade määramine .....	39
11.6	Tuletõrje veevõtukohad .....	39
11.7	Sademeveesüsteemid .....	40

12	Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine .....	41
13	Avaliku kasutusega paadisillad ja veeskamiskohad .....	41
14	Supelranna ala määramine .....	41
15	Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul.....	42
16	Rohevõrgustiku ning selle toimimist tagavate tingimuste täpsustamine .....	42
17	Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine .....	44
18	Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine.....	44
19	Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine .....	45
20	Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....	46
21	Väärtuslike põllumajandusmaade määramine .....	47
22	Väärtuslike maastike ja maastikuelementide määramine .....	48
22.1	Väärtuslike maastike määramine .....	48
22.2	Väärtuslike metsade määramine.....	50
22.3	Oluliste vaatesuundade määramine.....	50
23	Kaevandamistegevus .....	51
24	Kultuuripärandi säilitamine.....	51
24.1	Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised .....	52
24.2	Arheoloogiatundlikud alad .....	52
24.3	Miljööväärtuslikud alad .....	53
24.4	Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektid .....	55
24.5	Kohaliku tähtsusega pühapaigad.....	55
25	Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine .....	57
26	Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....	57
27	Müra normtasemetega kategooriate määramine .....	58
28	Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.....	58
29	Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine .....	58
30	Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....	59
31	Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud .....	59
32	Üldplaneeringu elluviimine .....	61
33	Maakonnaplaneeringu täpsustamine .....	62
34	Maakonnaplaneeringu muutmine .....	63
35	Üldplaneeringu joonised .....	63
36	Üldplaneeringu lisad .....	64
37	Üldplaneeringus kasutatud mõistete seletused .....	65



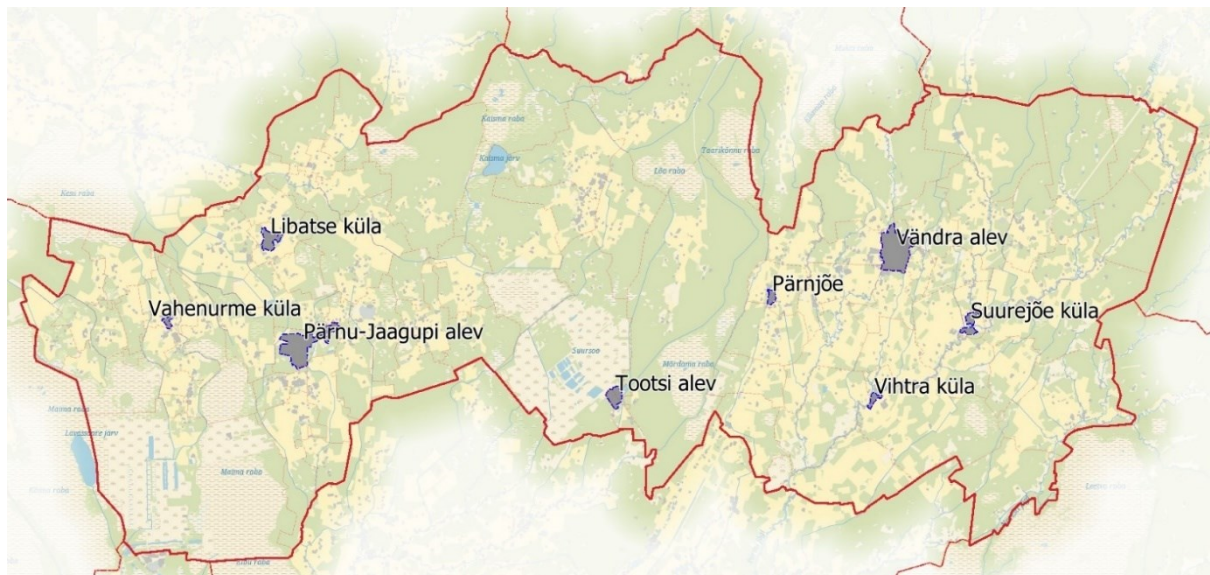


## 1 Sissejuhatus

Vabariigi Valitsuse 12. jaanuari 2017 määruse nr 9 „Halinga valla, Tootsi valla, Vändra alevi ja Vändra valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine” muutmine (jõustus 18. jaanuaril 2017) alusel moodustus 21. oktoobril 2017 Halinga valla, Tootsi valla, Vändra valla ja Vändra alevi ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Põhja-Pärnumaa vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane. Üldplaneeringu põhieesmärk on määrata ühinenud valla ruumilise arengu üldised põhimõtted ja suundumused ning leida maa-alade otstarbekaim ja jätkusuutlikum kasutusviis võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi arvestades seejuures piirkonna väärtusi. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mis kirjeldab, selgitab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringuga seatud eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH näitab kaalutlused, mille alusel toimub üldplaneeringu protsessi jaoks valikute tegemine ja otsusteni jõudmine. Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu algatas 24.oktoobri 2018 otsusega nr 53 Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise. Arvestades läbiviidud haldusreformi, 1. juulil 2015 kehtima hakanud ehitusseadustikku, planeerimisseadust ja Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusest tulenevat üldplaneeringu algatamise kohustust ning asjaolu, et enamik haldusreformi tulemusel tekkinud Põhja-Pärnumaa valla kehtivaid üldplaneeringuid on sisult ja vormilt aegunud, või puuduvad, on vajalik käesoleva üldplaneeringu koostamine.

### 1.1 Üldplaneeringu ulatus ja alusdokumendid

Üldplaneeringu koostamise alaks on Põhja-Pärnumaa vald (vt joonis 1) mis hõlmab laiaulatuslikku maa-ala koos hajusalt paiknevate teenuskeskustega.



Joonis 1. Planeeringuala paiknemise skeem.

Üldplaneering tugineb kõrgema astme strateegilistele arengudokumentidele (nt maakonnaplaneering ja maakonna arengustrateegia) ning on üldiseks aluseks vallas detailsemate ehitus- ja arendusvaldkonna dokumentidele (nt detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja erinevad määrused).

Üldplaneeringu koostamise aluseks olevad olulised alusdokumendid maakonna tasandil:

- Pärnu maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74);



- Pärnu maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine” (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/40);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Soomaa piirkonna teemaplaneering” (kehtestatud riigihalduse ministri 09.12.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/182);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Harku–Lihula–Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine” (kehtestatud Pärnu maavanema 15.07.2016 korraldusega nr 1-1/16/736);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Pärnu jõe ja kaldaala ruumilise arengu perspektiiv ning seosed mereplaneeringuga” (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 19.12.2024 korraldusega nr 258);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0–170,0” (kehtestatud Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldusega nr 529);
- arengustrateegia Pärnumaa 2035+ (heaks kiidetud Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 19.12.2018 määrusega nr 62).

Aluseks olevad kehtivad üldplaneeringud, mis käesoleva üldplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtetuks:

- Vändra alevi üldplaneering (kehtestatud Vändra Vallavolikogu 18.06.1998 otsusega nr 44);
- Vändra valla üldplaneering (kehtestatud Vändra Vallavolikogu 21.09.2010 määrusega nr 30);
- osaüldplaneering. Maagaasitorustiku paiknemine Vändra valla territooriumil (kehtestatud Vändra Vallavolikogu 06.12.2004.a. otsusega nr 94);
- Halinga valla üldplaneering (kehtestatud Halinga Vallavolikogu 31.10.2012 määrusega nr 22);
- Kaisma valla üldplaneering (kehtestatud Kaisma Vallavolikogu 03.02.2009 määrusega nr 4).
- Tootsi Suursoo ala ja tuulepargi teemaplaneeringu I etapp (kehtestatud Vändra Vallavolikogu 05.07.2016 määrusega nr 11).

Muud valla tasandil olulised arengudokumendid:

- Põhja-Pärnumaa valla arengukava aastani 2030 (vastu võetud Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 16.08.2023 määrusega nr 15);
- Halinga valla, Tootsi valla, Vändra valla ja Vändra alevi ühinemisleping (vastu võetud 22.12.2016 määrusega nr 36, muudetud Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 19.12.2018 otsusega nr 65 ja 27.02.2019 otsusega nr 9);
- teised valla valdkondlikud arengukavad;
- valla territooriumil kehtivad detailplaneeringud.

Üldplaneeringu koostamist toetavad uuringud:

- Ettevõtlusalade uuring Tori ja Põhja-Pärnumaa vallas (Hendrikson & Ko. 2021);
- Edela-Eesti asustuse elujõu säilitamine (Eesti Maaülikool. 2018);
- Pärnu maakonna ühistranspordiuuring (Stratum OÜ. 2013);
- Eesti väikeasulate uuring (Hendrikson & Ko, Tallinna Ülikool. 2019);
- Rahvastikuproгноos kohaliku omavalitsusüksuste rühmades (Alis Tammur, Ene-Margit Tiit. 2015);
- Pärnu jõe kasutusvõimaluste uuring (AS Maves. 2019);
- Pärnumaa elanike liikumisharjumused ja -hoiakud (TÜ Pärnu kolledž. 2019);
- Pärnumaa ettevõtlusuuring 2016 (Eesti Kaubandus-Tööstuskoja Pärnu esindus. 2016);
- Looduslike pühapaikade inventuur arhiiviallikate põhjal Pärnumaa kihelkondades, mida läbi Rail Balticu trassikoridor (AB Artes Terrae OÜ. 2020);



- Pärnu jõe vesikonna üleujutuste tõenäosusstsenaariumite arvutamine ja kaardistamine (Kesk-konnaagentuur. 2025).

## 2 Valla ruumilise arengu põhimõtted

Põhja-Pärnumaa vald asub Pärnu maakonna kirdeosas omamata merepiiri. Piirinaabriteks on Pärnu linn, Lääneranna vald, Märjamaa vald, Kehtna vald, Türi vald, Põhja-Sakala vald ja Tori vald. Ühinemislepingu järgi tegutseb Põhja-Pärnumaa vald struktuuriüksustena kolmes keskuses: Vändras ja Pärnu-Jaagupis ning Tootsis. Valla halduskeskus, Vändra alev paikneb maakonnakeskusest Pärnust 48 km kaugusel ning Tallinnast 104 km kaugusel. Valla teine halduskeskus asub Via-Baltica põhimaanteel ning omab seeläbi oluliselt paremat ühendust nii Pärnu, kui Tallinnaga. Olulised asustuse paiknemist mõjutavad ühendusteedeks on valla lääneosa põhja-lõuna suunaliselt läbiv Tallinn - Pärnu - Ikla (Via Baltica) ja idaosa kirde-edela suunaliselt läbiv Pärnu - Rakvere - Sõmeru põhimaantee.

Põhja-Pärnumaa vald (pindala 1010,1 km<sup>2</sup>) on valdavalt maaline omavalitsus, kus 01.01.2025 seisuga elas 7 847<sup>1</sup> elanikku, mis teeb keskmiseks rahvastikutiheduseks keskmiselt umbes kaheksa inimest ruutkilomeetri kohta.

Põhja-Pärnumaa valla visiooniks on olla arenev, turvaline, ettevõtlust ja ettevõtlikkust ning inimest väärtustav ja toetav vald ning missiooniks on tagada elanike vajadustele vastav elu-, õpi- ja ettevõtluskeskkond. Üldplaneeringuga antakse üldised ruumilise arengu põhimõtted, mis toetavad ja suunavad elukeskkonna edasist kujunemist.

Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu koostamisel lähtutakse jätkusuutliku ja tasakaalustatud arengu põhimõtetest. Valla ruumilise arengu põhimõtete ja asustuse arengut suunavate tingimuste väljatöötamisel võetakse arvesse piirkondadele iseloomulikke väärtusi (väärtuste põhine lähenemine), mis võimaldab arendustegevust keskkonnaväärtusi kahjustamata. Vallal on tugevad ja territooriumil keskselt paiknevad halduskeskused (Pärnu-Jaagupi, Vändra ja Tootsi), mille teenused on enamikele vallaelanikest mitte rohkem 15 km kaugusel. Sellest tulenevalt võtab üldplaneering eesmärgiks eelkõige läbi olemasolevate keskuste tihendamise ja teenusbaasi säilimise, et tagada esmatähtsate teenuste kättesaadavus ja head arengueeldused valla äärealadel. Vt ka *joonis 2* allpool.

Põhja-Pärnumaa valla ruumilise arengu põhimõtted on järgnevad:

- asustuse suunamisel lähtutakse eelkõige tihendamise printsiibist (alakasutatud või kasutusest välja langenud maa-alade, hoonete ja olemasoleva taristu kasutuselevõtmine);
- tagada riiklikult kavandatavate taristuobjektide toel (Via Baltica, Rail Baltic) kohalik arengupotentsiaal;
- läbi üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise tuleb tagada ruumilise keskkonna kujundamine ühtsete põhimõtete alusel, jättes samas piisava kaalutlusruumi, mis võimaldab vallaalal edasises projekteerimis- ja planeerimistegevuses, kaasates eriteadmistega spetsialiste (arhitekt, planeerija, maastikuarhitekt, ökoloog), teha igakordselt läbimõeldud ja asukoha täpsest spetsiifikast lähtuvaid otsuseid;
- kasutusest väljalangenud maa-aladele leitakse uusi ja uuenduslikke kasutusviise ning võimalikku ehitatud keskkonna „tagastamist“ loodusele;
- kaevandatud alade korrastamine koostöös ettevõtjate, kohalike huvigruppide, kohaliku omavalitsuse ja riigiasutustega;

<sup>1</sup> Rahvastikuregistri andmed, <https://www.elvl.ee/elanike-arv>



- avalik ruum arendatakse ja kujundatakse noorte perede ja vananeva elanikkonna vajadusi (rõhk liikumisvõimalustel) ning universaalsaini põhimõtteid arvestades;
- soodustatakse erinevaid liikumisviise, pöörates suuremat tähelepanu jalgsi- ja jalgrattaga liiklejate vajadustele;
- valla asumite siseste piirkondade identiteeti tugevdatakse läbi väärtuste määratlemise ja asumite piiritlemise;
- väärtustatakse kultuuripärandit ning määratletakse lisaks riiklikule kultuuripärandile ka kohaliku tasandi väärtused;
- keskuste sidumine nende tagamaadega, arvestades inimeste kasvavat mobiilsust (kergliiklusteed, maanteetransport);
- tagada väärtuslike põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus ja säilimine;
- kasutatakse ära valla taastuenergia tootmise ressursi.

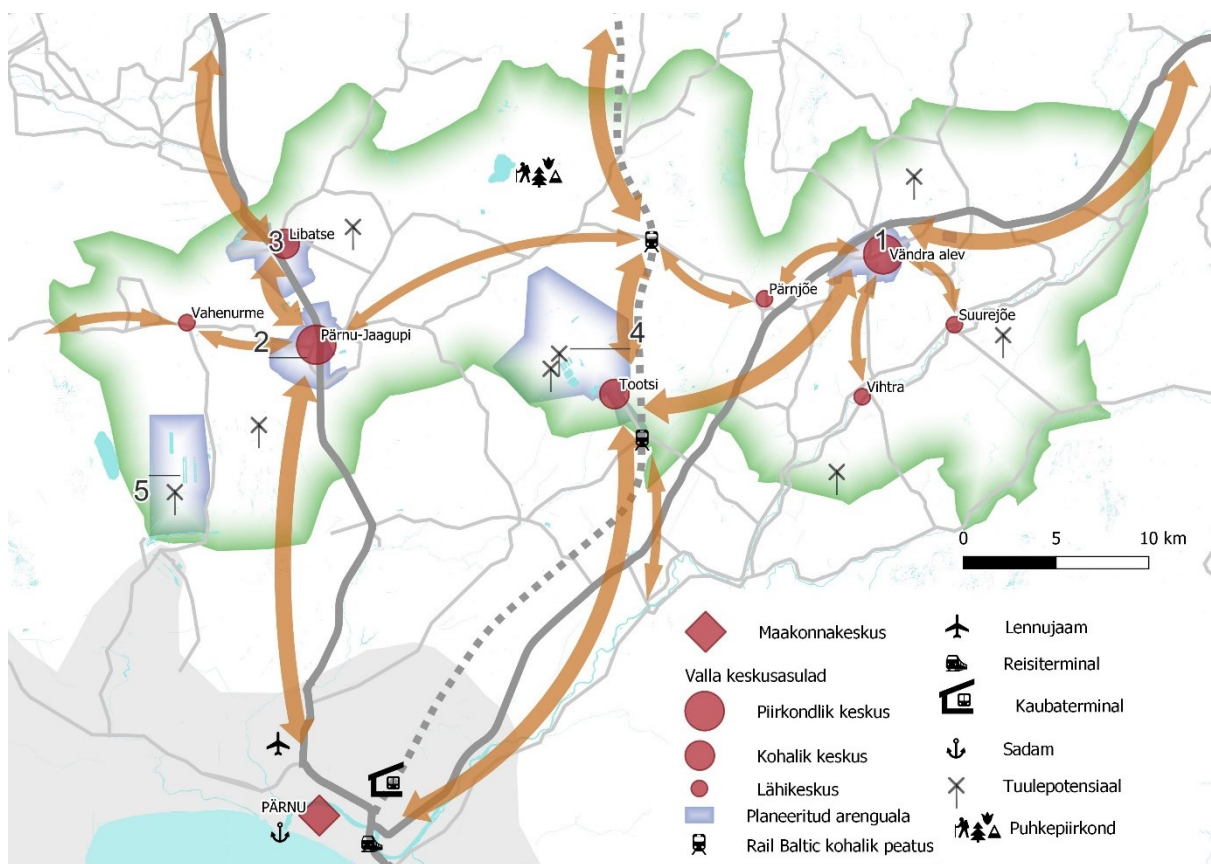
### 3 Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine

Asustuse suunamiseks eristatakse üldplaneeringus tiheasustusalad, üldised arengualad, maakasutuse juhtotstarbed ja erinevad väärtuslikud alad, et suunata erineva iseloomuga asustuse kujunemist selliselt, et säiliks väärtused. Hajaasustuses on eesmärgiks säilitada hajastruktuur ning tiheasustusaladel suurendada hoonestustihedust. Asustuse arengu seisukohast suurendab üldplaneering olemasolevate tiheasustusega alade ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja mitmekesisust ning võimaldab leida kasutusest välja langenud maadele uut kasutust.

Valla areng sõltub kahe halduskeskuse Vändra ja Pärnu-Jaagupi alevi käekäigust ja teenusbaasist, kuid üldplaneering suunab Tootsi alevi arengut piirkondlikku keskuse väljaarenemise suunas.

Tootsi alevi arengule võib anda märkimisväärse tõuke nii tuulepargi arendus (kohaliku kasu võimalus), kui Rail Baltic valmimine kohaliku peatusega Tootsis ning seetõttu tuleks säilitada tänaste avalike teenuste baasi, et piirkonna atraktiivsus ei langeks. Tootsi alakasutatud tootmisala ning omandireformita suvila/elupiirkond võiksid arengusurve tekkimisel pakkuda piisavalt ruumilisi võimalusi ettevõtluse ja elamumajanduse lahendamiseks. Elukeskkonna parendamise huvides on eesmärgiks külakeskuste, spordiplatside, supluskohade, puhke- ja virgestusalade ning vaatamisväärsuste atraktiivsuse ja seisukorra parandamine.





Joonis 2. Põhja-Pärnumaa valla ruumilise arengu strateegiline vaade.

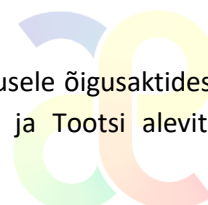
#### 4 Tervikliku detailplaneeringuga lahendatavad alad

Üldplaneering näeb ette terviklikult detailplaneeringuga lahendatavad alad (kantud põhijoonisele), kus koostatakse kogu maa-ala hõlmav detailplaneering. Aladel on vajalik erisuste määramine tingimuste osas. Alasid võib täiendada kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega muuta. Tervikliku detailplaneeringuga lahendada:

- tänase Tootsi alevi koosseisu jäävale suvilate ja aiamaade piirkond. Ala ruumilahendus tuleb terviklikult kujundada tagades arenguks vajaliku mitmekesise maakasutuse;
- piirkond Tootsi alevi loodeosas. Kavandada mitmesuguseid hooneid või kasutusi, lähtuvalt vajadustest;
- Tuha maaüksus Metsakülas;
- Ristle maaüksus Vändra alevis. Ruumilahenduse kujundamisel tuleb tagada piisaval määral kõrghaljastuse säilimine maantee ja olemasoleva asustuse vahel. Lisaks metsamaale võib sinna detailplaneeringuga kavandada äri- või tootmisüksuseid;
- üürielamute alad, kus krundile võib kavandada kuni kolm elamut:
  - Tootsi alevi Kesk tn 10 ja 10a;
  - Vändra alevi Raudtee tn 2.

#### 5 Tiheasustusega alade määramine

Tiheasustusega alade üldplaneeringuga määramisel kaasneb kohalikele omavalitsustele õigusaktidest tulenevalt mitmeid õigusi ja kohustusi omavalitsusele. Vändra, Pärnu-Jaagupi ja Tootsi alevite



tiheasustusega ala piiri määramisega täpsustab üldplaneering maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiri.

Tiheasustusega aladeks on määratud kõik maakonnaplaneeringus esitatud piirkondlikud ja kohalikud keskused. Lähikeskustest ei ole tiheasustusega alana määratletud Kergu küla, mille osas üldplaneeringu käigus leiti, et sellele ei ole piisavalt keskusele omaseid teenuseid ja vajalikku asustustihedust. Lisaks maakonnaplaneeringus esitatud keskustele on tiheasustusega aladeks määratud väiksemad külakeskused (Suurejõe, Pärnjõe ja Vihtra), kus esinevad peamised tiheasustusega ala tunnused (nt kompaktne ja mitmekesine hoonestus, tsentraalsed tehnovõrgud jne).

Üldplaneering määrab tiheasustusaladeks (va maareformiseaduse mõistes) järgmised üldplaneeringu põhijoonisel esitatud alad:

- Vändra alev (maakonnaplaneeringu kohane piirkondlik keskus);
- Pärnu-Jaagupi alev (maakonnaplaneeringu kohane piirkondlik keskus);
- Tootsi alev (maakonnaplaneeringu kohane kohalik keskus);
- Libatse küla keskus (maakonnaplaneeringu kohane lähikeskus);
- Vahenurme küla piiritletud osa (maakonnaplaneeringu kohane lähikeskus);
- Pärnjõe küla piiritletud osa;
- Suurejõe küla piiritletud osa;
- Vihtra küla piiritletud osa;
- Kadjaste küla piiritletud osa.

Maareformi seaduse kohaste tiheasustusaladena jäävad varasemalt üldplaneeringuga määratud piirides kehtima:

- Vändra alev;
- Pärnu-Jaagupi alev;
- Tootsi alev;
- Vihtra küla piiritletud osa;
- Suurejõe küla piiritletud osa;
- Vahenurme piiritletud osa;
- Libatse küla piiritletud osa;
- Pärnjõe küla piiritletud osa;
- Kadjaste küla piiritletud osa.

## 6 Üldiste ehitustingimuste ja maakasutuse juhtotstarbe määramine

### 6.1 Avaliku ruumi ja liikluskorraldusega seotud tingimused

Avaliku ruumi ja sellega piirneva ruumi kavandamisel tuleb rakendada kaasava disaini ja elukeskkonna ning säästva arengu põhimõtteid. Kõik avalike ehitiste ehitusprojektid ja planeeringud peavad tagama, et loodav keskkond on:

- kasutatav kõigi erinevate kasutajate gruppide poolt ja kõigil on sellele ligipääs;
- arusaadav, riskivaba ja ohutu kõigile kasutajatele;
- tervislikku eluviisi propageeriv ega ole ohuks kellegi tervisele;
- esteetiline;
- võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega nii ehitamise kui kasutamise poolest.

**Maaüksuse jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandata-vale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, kui omavalitsus ei otsusta teisiti.**

**Avalikuks kasutuseks eraldatava sõidutee** maaüksuse minimaalseks laiuseks on üldjuhul 6 m tee teljest (teeala laius 12 m). Tulenevalt tee tehnilistest tingimustest (kraavi vajadus, kergliiklustee vajadus jms) võib kohalik omavalitsus kaalutlusotsusega määrata kõiki vajadusi arvestades ka teistsuguse laiuse nõude.

**Parkimine** lahendatakse maaüksusel vastavalt kehtivale parkimisnormile, piirkonna liikuvuse ning kavandatava ehitise omapärale. Maapiirkonnas on elanikud autotranspordist rohkem sõltuvad ja seetõttu võib olla linnatänavate standardis esitatust suurem vajadus parkimiskohtade jaoks. Parkimist on lubatud lahendada väljaspool arendatavat maaüksust, juhul kui selleks on vastava maa-ala omanikuga sõlmitud kokkulepped.

**Suure külastatavusega ehitise** kavandamisel analüüsida detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel, kas piirkonna teedevõrk võimaldab täiendava liikluskooormuse kasvu. Lähtuvalt hoone iseloomust ja asukohast võib kavandada ka ristparkimist ümbritseva alaga.

## 6.2 Hoonestatava või arendatava maaüksuse suurusega seotud tingimused

Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim suurus (detailplaneeringu koostamise korral määratakse detailplaneeringuga):

- Vändra tiheasustusega alal 800 m<sup>2</sup>;
- Pärnu-Jaagupi ja Tootsi tiheasustusega aladel 1000 m<sup>2</sup>;
- Libatse, Vahenurme, Pärnjõe, Suurejõe, Kadjaste ja Vihtra külade tiheasustusega aladel 2000 m<sup>2</sup>;
- hajaasustuses üldjuhul 0,5 ha (ptk 16 esitatud rohevõrgustiku alal 1 ha).

Olemasolevates tihedamalt asustatud küldes või arenduspiirkondades (Kergu, Kaisma, Võidula, Maima, Tõrdu, Tarva, Halinga, Loomse ja Massu küla), mis ei ole tiheasustusega alad ega jää rohevõrgustikule võib kohalik omavalitsus vähendada üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse miinimumsuuruse nõuet 0,3 ha-le.

Katastriüksuse jagamisel tuleb tagada maaüksuse miinimumsuurus, kui moodustataval katastriüksusel on hoone või sinna soovitakse hiljem saada ehitusõigus.

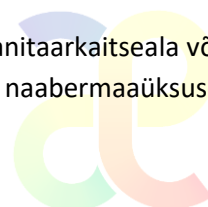
Enne üldplaneeringu kehtestamist moodustatud maaüksustele, kus on täidetud kõik muud üldplaneeringu tingimused, maaüksuse vähima suuruse nõuet ei rakendata.

Maakorraldustoimingute läbiviimisel (praktikas ennekõike jagamisel) ei taga kohalik omavalitsus hilisema ehitussoovi korral ehitusõiguse saamist maakorraldustoimingute objektiks olnud maaüksusele, kui maakorraldustoimingute läbiviimisel ei ole taotleja sellekohast soovi (saada tulevikus ehitusõigus) ja asjaolusid esitanud. Ehitusloa kohustuslike ehitise kavandamiseks vajalike maakorraldustoimingute aluseks on väljastatud **projekteerimistingimused või detailplaneering**.

## 6.3 Ehitusõigusega määramisega seotud tingimused

Seni hoonestamata maaüksusele ehitusõiguse saamise eelduseks on (täidetud peavad olema kõik nimetatud nõuded):

- ehitatavalt maaüksuselt on tagatud ohutu juurdepääs avalikule teele või avalikult kasutatavale erateele (vajadusel tuleb seada juurdepääsuservituudid);
- võimalik on tagada ühendamine vajalike tehnovõrkudega;
- võimalik on nõuetekohaselt lahendada vee saamine (kaevu, pumpla jms sanitaarkaitseala või kuja mahub maaüksuse piiresse või on sõlmitud notariaalne kokkulepe naabermaaüksuse omanikuga kuja ulatuse osas);



- võimalik on rajad nõuetekohane reoveekäitus (puhastite, septikute, mahutite, imbväljakute jms kuja mahub maaüksuse piiresse või on sõlmitud notariaalne kokkulepe naabermaaüksuse omanikuga kuja ulatuse osas);
- ehitatav ala ei asu liigniiskel või võimaliku üleujutusohuga alal ega looduskaitseaduse mõistes ehituskeeluvööndis;
- ehitiste kasutamisest ei põhjustata häiringuid ümbritsevale väljakujunenud elukeskkonnale.

Elukondliku kasutusega maaüksustel (välja arvatud ptk 4 esitatud üürielamute aladel) on **lubatud kuni kaks põhihoonet**. Abihoonete arvu üldjuhul ei piirata. Seni hoonestamata maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamisel piiratakse asjakohasel juhul põhi- ja abihoonete arv võttes aluseks naabruses paiknevad hoonestatud maaüksused.

Mitteelukondlike hoonete lubatud arv määratakse detailplaneeringuga (kui on kohustus) või asjakohasel juhul projekteerimistingimustega lähtudes piirkonnas väljakujunenud maaüksuste struktuurist, hoonestusest ja kehtivatest normdokumentidest.

**Hoone suurim lubatud ehitisealune pind** on suurel osal maakasutuse juhtotstarvetest määratud tabel 1-s. Juhul, kui maakasutuse juhtotstarbe kohast suurimat lubatud ehitisealust pinda pole tabel 1 määratud, määratakse see igakordselt projekteerimistingimustega (erandjuhtudel detailplaneeringuga) lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestustihedusest ning hinnates mahtude sobitumist maastiku selles asetsevate vaadetega.

Vajadusel määratakse **hoone suurim lubatud sügavus** projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga lähtudes väljakujunenud maaüksuste struktuurist, kitsendustest, ümbritsevast hoonestusest, maapinna geoloogiast ja kehtivatest normdokumentidest.

Ehitustegevuse kavandamisel (planeerimis või projekteerimisetapis) Oese loodusala lähialal, vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine, vähemalt eelhindamise tasemel. Viimases tuleb hinnata võimalikke kaasuvaid mõjusid loodusala veeržiimile ning vajadusel seada leevendavad meetmed (suurenenud kuivendumismõjudele). vältida tuleb veerežiimi muutustest tulenevaid võimalikke mõjusid.

#### 6.4 Arhitektuursed, kujunduslikud ja ehitiste paiknemisega seotud tingimused

Ehitiste paiknemisele ning arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmisel on eesmärgiks, et lisanduv hoonestus väärtustab olemasolevat arhitektuuri ja ehituslikku keskkonda ning lähtub ümbritseva ala:

- krundistruktuurist ja täisehituse osakaalust;
- ehitusmahtudest ja hoonete vormist;
- hoonete kõrgusest. Ehitatava hoone kõrgus peab kokku sobituma lähipiirkonna väljakujunenud hoonestusega (v.a detailplaneeringuga sätestatud juhud) ja mitte olema oluliselt kõrgem, ka juhul, kui see on määratud tabel 1;
- selgelt väljakujunenud ehitusjoonest;
- hoonestuse katuste tüübist, kalletest ja katuseharjade suunast;
- kasutatud materjalidest;
- hoonete vahelise avaliku ruumi kvaliteedist (kui hooneid ümbritseb avalikult kasutatav ruum);
- maastikulisest iseärasusest (reljeef).

Nõuded ehitisealusele pinnale ja kõrgusele on esitatud tabel 1-s.

Hoonestatud maaüksust piiritlevad **piirded** ei tohi olla tänava/tee poolses küljes kõrgemad kui 1,5 meetrit või peavad järgima ümbritsevate piirete stiili ja kõrgust. Keelatud on läbipaistmatute piirete rajamine (va eriotstarbeliste ehitiste, tööstushoonete ja tööstusrajatiste puhul).



Elamu ehitamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb hoonestataval maaüksusel säilitada vähemalt **30% metsast** (tiheasustusega alal kehtivad tabelis 1 esitatud haljastuse nõuded).

### 6.5 Tehnosüsteemide ja -võrkudega seotud tingimused

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, ventilatsiooniseadmed, satelliitantennid jms) paigaldada võimalusel selliselt, et need ei oleks hoone tänavapoolisel küljel. Juhul, kui see ei ole võimalik, siis tuleb seadmed keskkonda sobival viisil varjata ning tagada, et need ei tekitaks tänavale jalakäijate ning jalgratturite poolt kasutatavale osale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside väljutamine, vedelike väljutamine, jää teke jne).

**Sademevesi** immutatakse maaüksuse siseselt või juhitakse eesvoolu. Eesvoolu või selleni viiva veejuhtme aluse maa kasutamiseks peab olema maaüksuse igakordsel omanikul õiguslik alus (piiratud asjaõigus).

### 6.6 Keskkonnamõju hindamise ja täiendavate uuringute vajadusega seotud tingimused

Kui kavandatav ehitist võib endaga kaasa tuua ehitistest või maaüksuselt väljuvat kahjulikku mõju (ülenormatiivne müra, ülenormatiivne vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms), analüüsitakse planeeringu või projektiga kavandatud ehitise võimalikku mõju ja viiakse läbi KSH või KMH eelhindang, mis määrab:

- KSH või KMH läbiviimise vajalikkuse;
- võimalikud lisauuringud edasiste otsuste tegemiseks;
- leevendusmeetmed (haljastuse puhverriba kuja häiringute mõju vähendamiseks jne) tegevuse elluviimiseks.

Juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada kuja/ leevendusmeede, mis ulatub naabermaaüksustele, tuleb määrata kuja/ leevendusmeede sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse mõjutatavad/ kujaga piiratud maaomanikud ning lepatakse kokku kuja/ leevendusmeetmed. Kuja/ leevendusmeede fikseeritakse servituudina kinnistusraamatus.

Ehitusuuringu tegemise vajadus määratakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringu lähteülesandes.

Kõrge radoonisisaldusega alal (>50 kBq/m<sup>3</sup>) on potentsiaalse radooniohtlikkuse tõttu hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vajalik hoonete radoonikaitse meetmete rakendamine, et vähendada Rn-sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Olemasolevate ehitiste kasutamisest tulenevate võimalike konfliktiolukordadel (nt müra tase tootmis- ja elamumaa piiril) lähtutakse madalama piirväärtusega ehitise vajadustest (nt elamumaa müra tase on madalam, st et tootmise valdaja peab selle tagama).

### 6.7 Maakasutuse juhtotstarbe määramine

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Juhtotstarbe määramine üldplaneeringus ei tähenda maa-ala automaatset teisel eesmärgil kasutuselevõttu või maakasutuse (katastriüksuse) sihtotstarbe muutust võrreldes senise kasutusega. Maaomanik saab maad senisel otstarbel kasutada, kuni ta seda soovib. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab kohalik omavalitsus vastavalt maakatastriseaduses toodule lähtudes konkreetsetel ajahetkel maa-alal valitsevast situatsioonist (hoonestus, kasutusviis, kõlvikuline koosseis jms).

Detailplaneering ja maakasutustoimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse põhimõtetele ruumiliselt tervikliku piirkonna



ulatuses. Ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal maaüksusest või ka iseseisev maaüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees. Peatükis 4 esitatud tervikliku detailplaneeringuga lahendatavatel aladel on maakasutuse juhtotstarve antud üldistatult ning detailne maakasutus pannakse paika koostatava detailplaneeringuga. Peatükis 4 esitatud tervikliku detailplaneeringuga lahendatavatel aladel on maakasutuse juhtotstarve antud üldistatult ning detailne maakasutus pannakse paika koostatava detailplaneeringuga.



Tabel 1. Kavandatud maakasutuse seos ehitise kasutamise peamiste otstarvetega.

Ehitiste kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seos üldplaneeringus määratud juhtotstarbega	Segahoonestuse maa-ala	Ärimaa	Ühiskondlike ehitiste maa-ala	Väikeelamu maa-ala	Maalise asustuse maa-ala	Tootmise maa-ala	Puhkamise maa-ala	Liikluse maa-ala	Jäätmekäitluse maa-ala	Tehnoehitise maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Maardlate maa-ala	Roheala	Kalmistu maa-ala	Veekogu maa-ala	Supelranna maa-ala	Aianduse maa-ala
	ÜS	Ä	Ü	EV	MA	T	P	LT	OJ	OT	TM	MM	H	S	V	SP	AM
Korter- või ridaelamu												9					
Üksikelamu, paariselamu, suvila, aiamaa												9					8
Ühiselamu												9					
Hoolekandeasutuste hoone												9					
Majutushoone, puhkekülahoone või puhkelaagri hoone												9					
Toitlustushoone												9					
Büroohoone						1						9					
Kaubandushoone												9					
Sõidukite teeninduse hoone, garaaz ja parkimishoone											7	9					
Sadama-, jaama- või terminalihoone												9					
Tööstushoone	6										7	9					
Hoidla või laohoone											7	9					
Meelelahutushoone												9					
Ilu- ja isikuteenuste hoone												9					
Muuseumi-, raamatukogu-, haridus- ja teadushoone												9					
Haigla või muu ravihoone												9					
Spordihoone							4					9	2		3	4	
Põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned												9					
Kultus- ja tavandihoone												9					
Reoveepuhasti, veepuhastusjaama, jäätmekäitluse või piirkondliku katlamaja												9					
Korraldus-, pääste-, karistusasutuste ja riigikaitse hoone	6	6	6									9			5		
Muu erihoone, muu hoone, rajatised	Kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus ehitise sobivuse kohta																
Mürakategooria	III	*	II		II	*	II	*	*	*	*	*	II	*	*	*	*
Haljastuse minimaalne protsent maaüksusel (puhke- ja haljasala pind jagatud maaüksuse pindalaga)	15%				säilitada vähemalt 30% maaüksusel paiknevast metsast	15%	20%	<p><u>Juhis tabeli tingimuste lugemiseks</u></p> <p>värvitud lahter - vastavat tüüpi hoonet/rajatist võib vastavale juhtotstarbele ehitada</p> <p>värvimata lahter - vastavat tüüpi hoonet/rajatist võib erandjuhul kaaluda arvestades, et ruumiliselt tervikliku piirkonna sees peab vähemalt 60 % ehitise kasutamise otstarvetest vastama tabelis märgitud juhtotstarbele.</p> <p>* tingimus ei kohaldu.</p> <p>Selgitused numbriga tähistatud väljadele</p> <p>1. Lubatud püstitada äri- ja teenindushooneid ning tootmisega vahetult seotud büroohooneid.</p> <p>2. Lubatud on vaid spordi- ja puhkerajatised.</p> <p>3. Veekogu maa-alale on lubatud püstitada kaldaga funktsionaalselt seotud või kaldaga püsivalt ühendamata spordi- ja puhkerajatisi, kui ei esine muid seadusest tulenevaid erisusi.</p> <p>4. Supelranna maa-alale on lubatud supelrannaga seonduvate spordirajatiste (s.h mänguväljakud) püstitamine, kui ei ole muid välistavaid piiranguid.</p> <p>5. Kaitse- ja päästeotstarbelised ehitised võivad ulatuda veekogu alale.</p> <p>6. Vähese keskkonnamõjuga (häiring juhtotstarbele pole juhtotstarbe eesmärgi ületav) ehitised.</p> <p>7. Lubatud on vaid mäetööstusmaa kasutamisega seonduvad hooned ja rajatised.</p> <p>8. Lubatud on hooajalise kasutusega aiamaa/asjade hoidmise kuur.</p> <p>9. Kui maavara pole ammendunud, siis ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga ehitiste ja rajatiste kavandamisel küsida valdkonna eest vastutavalt ministriumilt või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba.</p>									
Kõrghaljastuse minimaalne protsent maaüksusel mitteamu ehitamise korral (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga)	10%					10%	10%										
Kõrghaljastuse minimaalne protsent maaüksusel elamu ehitamise korral (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga)	10%					*	*										
Suurim lubatud ehitusalune pind (ehituslune pind jagatud maaüksuse pindalaga)	40%			30%	10%	60%	*										
Üsik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus	Vändras 800 m <sup>2</sup> , Tootsis 1000 m <sup>2</sup> ja Pärnu-Jaagupis 1000 m <sup>2</sup> ; Libatse, Vahenurme, Pärnjõe, Suurejõe ja Vihtra külade tiheasustusega aladel 2000 m <sup>2</sup> .				0,5 ha; kaalutletud erandina 0,3 ha; rohevõrgustikul 1 ha;	*	*										
Suurim lubatud hoone kõrgus	Igakordne kaalutusotsus					Igakordne kaalutusotsus	*										





Käesoleva üldplaneeringu rakendamisel, tuleb lähtuda selles kokku lepitud põhimõtetest ja sellele lisatud selgitustest. Hoonete ja rajatiste täpsemate alaliikide määramisel tuginetakse ehitusseadustiku alusel kehtestatud määrusest „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Kohalikul omavalitsusel on iga-kordne kaalutlusruum hoonete ja rajatiste kasutamise otstarbe määramisel. Kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel õigus seada täiendavaid nõudeid tulenevalt kavandatava ehitise ümbritseva piirkonna olemusest, keskkonnast, ühendustest ja maakasutustest tu-levatest vastastikmõjudest tuginedes üldplaneeringus seatud maakasutuspõhimõtetele.

#### **6.7.1 Segahoonestuse maa-ala (ÜS)**

Maakasutuse poolest mitmekesine piirkond või tänava-äärne hoonestusala, kus on põimunud erinevad tegevused. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused erineva kasutu-sega hoonete ehitamiseks. Edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb siiski täpsemalt hinnata konkreetseid arengu soove ja nende mõjusid konkreetsetes keskkonnas.

Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada negatiivseid häiringuid põhjustavaid ehitisi – alal tuleb tagada elamumaa nõuetele vastavad võimalikud häiringute normtasemed. Kuna juhtotstarve võimaldab erinevate järgnevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb segahoonestuse maa-alal ka-vandatava maaüksuse iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi (nt elamu kavandamisel elamu maa-ala juhtotstarbe tingimused).

Soo tn 7 määratud segahoonestusega alal tohib ehitada elamuid, vaid juhul kui on võimalik leevendus-meetmetega tagada müranormidele vastavus.

#### **6.7.2 Ärimaa (Ä)**

Mitmesuguse äri- ja teenindussektori hoone või rajatise maa-ala.

#### **6.7.3 Ühiskondliku ehitise maa-ala (Ü)**

Valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiehitiste maa-ala.

#### **6.7.4 Elamu maa-ala (E)**

Üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), ridaelamu, korterelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamute vahelise väli-ruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Elamu maa-alale jäävaid garaažikooperatiivide piirkondi on lubatud kavandada segahoonestuse maa-ala põhimõtetel, kui se-nine kasutus on hääbunud ja ülalpidamine pole enam jätkusuutlik.

#### **6.7.5 Liikluse maa-ala (L)**

Tee, tänava või väljaku ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihooned maa-ala. Liikluse maa-alale võib ehitada teed, raudteed, parklat või parkimismaja ja reisijate vedamiseks seotud ehitist.

#### **6.7.6 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)**

Jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala. Jäätmekäitluse maaks loetakse tavajäätmete käit-lemise ja ladustamise maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa) ja ohtlike jäätmete käit-luse maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa).

#### **6.7.7 Tehnoehitise maa-ala (OT)**

Kanaliseerimise ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise, salvestamise ja jaotamise ehitise, vesiniku tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala. Maakasutuse andmekihis ei ole tehnoehitise alust maad piir-konnana kantud, kui objekt on kohaliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne tootmisüksuse osa.

### 6.7.8 Tootmise maa-ala (T)

Tootmise maa-alale võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, logistika- ja transpordikeskust, laohooneid ning pkt 6.7.7 esitatud tehnoehitisi. Tuule ja päikeseenergia rajatiste täiendavad tingimused on esitatud pkt 11.4.

Pärnu-Jaagupi kalmistust põhja suunas Jakobi maaüksusele kavandatud tootmise maa-ala arendamisel tuleb välistada mürahäiringud kalmistul ning alale tohib kavandada vaid olulise välismõjuta tootmisüksuseid. Tootsi alevis paikneva tootmisala arendamisel tuleb arvestada teiselpool tööstuse tänavat paiknevate elu- ja ühiskondlike hoonete ning tööstusalast itta kavandatava puhkamise maa-alaga ning vältida arendamisel ülenormatiivset müra põhjustavate objektide kavandamist.

Pärnu-Jaagupi alevis Jakobi maaüksusele on üldplaneeringuga määratud erinevaid maakasutuse juhtotstarbeid sh kirdeosas paiknev tootmise maa-ala. Arvestades piirkonna maakasutust ning vähendamaks võimalikke hilisemaid konflikte tuleb nimetatud tootmise maa-ala arendamisel tulevikus lähtuvaid häiringuid leevendada kehtivate normtasemeteni konkreetse tootmise maa-ala piires.

Vähendamaks võimalikke hilisemaid häiringuid on Kivitäksi kinnistule (63801:001:0063) planeeritud tootmisalale võimalik kavandada vaid olulise välismõjuta tootmisüksuseid.

### 6.7.9 Mäetööstuse maa-ala (TM)

Kehtiva kaevandamisloaga määratud mäeeraldise teenindusmaa. Siia alla kuuluvad ka turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatavad maa-alad. Teenindusmaal võivad asuda ka kaevandamist teennidavad hooned ja rajatised, alal võidakse moodustada puistanguid maavara katvast pinnasest ja ladustada kaevandatud maavara materjali. Mäetööstusmaa maa-aladel on lubatud vaid mäetööstusmaa kasutamisega seonduvad hooned ja rajatised. Pärast kaevandustegevuse lõppemist on ala lubatud alal tegevused, mis on märgitud kaeveloas ja paika pandud korrastamise suunas.

### 6.7.10 Maardla maa-ala (MM)

Maardla maa-ala on geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning maavarade registris arvele võetud maavara lasundi või selle osa koos vahekihtidega maa-ala. Maardla alal on võimalik pärast vastava keskkonnanaloo saamist kaevandustegevus. Maapõue ja maavara kaitse põhimõtted on määratud maa-põueseaduses ning sellest lähtuvalt tuleb maardlatega kattuvatel aladel, kui maavara pole ammendunud, ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga ehitiste ja rajatiste kavandamisel küsida valdkonna eest vastutavalt ministeeriumilt või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutuse luba.

### 6.7.11 Puhkamise maa-ala (P)

Puhke-, kultuuri- ja virgestusehitise (sh spordihoone) ning spordirajatise maa-ala.

### 6.7.12 Roheala (H)

Roheala on loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala tiheasustusega alal. Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib roheala näha ette avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon.

### 6.7.13 Kalmistu maa-ala (S)

Kalmistu maa-alale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistu maa-ala mõjutab keskkonnaobjektina külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi. Kalmistu maa-alale rakenduvad kalmistuseadusest tulenevad nõuded. Üldplaneeringu põhijoonisel on esitatud 50 m vöönd kalmistu piirist, milles tuleb lähtuda kalmistuseaduses esitatud tingimusi. Avalikele kalmistutele tuleb tagada ajakohane hoolduskava, milles määratakse täpsemad tegevused.



Üldplaneeringus põhijoonisele kalmistu maa-ala juhtotstarbega kantud kalmistud:

- Allikõnnu kalmistu;
- Kaansoo kalmistu;
- Kergu luteriusu kalmistu;
- Kergu õigeusu kalmistu;
- Kurgja talu erakalmistu (C.R.Jakobsoni haud);
- Pärnu-Jaagupi kalmistu;
- Jaagupi-Uduvere kalmistu;
- Vändra kalmistu.

#### 6.7.14 Veekogu maa-ala (V)

Planeeringus on esitatud Eesti topograafia andmekogu (ETAK) veekogude andmed. Üldplaneering ei piiritle võimalikke uute veekogude ulatusi. Näiteks, võib Analema karjäär võib kujuneda veekoguks aga selle täpset ulatust ei ole võimalik ette määratleda.

#### 6.7.15 Maalise asustuse maa-ala (MA)

Maalise asustuse maa-ala on väljapoole tiheasustusega alasid, suuremaid tootmise-, ettevõtluse-, mäetööstuse- ja avaliku huviga maa-alasid jääv ala, mille tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Maalise asustuse ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis moodustavad väiksemaid külakeskusi. Maalise asustuse maa-alal on lubatud tehnoehitiste püstitamine (alajaamad, liinid, mastid jms) ning päikeseelektrijaamad ptk 11.4.1 toodud tingimustel.

#### 6.7.16 Supelranna maa-ala (SP)

Avalikult kasutatava, nõuetele vastavalt rajatud supelranna maa-ala, mille piires on võimalik püstitada ranna kasutamiseks vajalikke rajatise. Supelranna maa-ala küllalt laialdase määramise eesmärk on tagada erinevates piirkondades piisavad võimalused hilisemaks supelranna väljaarendamiseks koos vajaminevate rajatistega. Perspektiivsed supelrannad on välja toodud ptk 14.

Supelranna maa-alale võib ehitada:

- randa teenindavat hoonet (toitlustus, pood, vetelpääste ruumid, riietevahetus jne) vajadusel koos ehituskeeluvööndi vähendamisega (vajalik detailplaneeringu koostamine) konkreetses asukohas;
- supelranda teenindavat rajatist nagu spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riietevahetuskabiinid, välisvalgustus jms.

Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada randa teenindavat rajatist nagu sild, hüpetorn, liumägi, veega seonduva puhkekasutusega rajatist jne.

#### 6.7.17 Aianduse maa-ala (AM)

Aiamaa ja seda teenindava võimaliku väikehoone (aiamaja) juhtotstarbega maa-ala. Aiamaa maa-alale võib ehitada hooajalise kasutusega aiamaja.





## 6.8 PlanS § 125 lg 5 käsitlus<sup>2</sup>

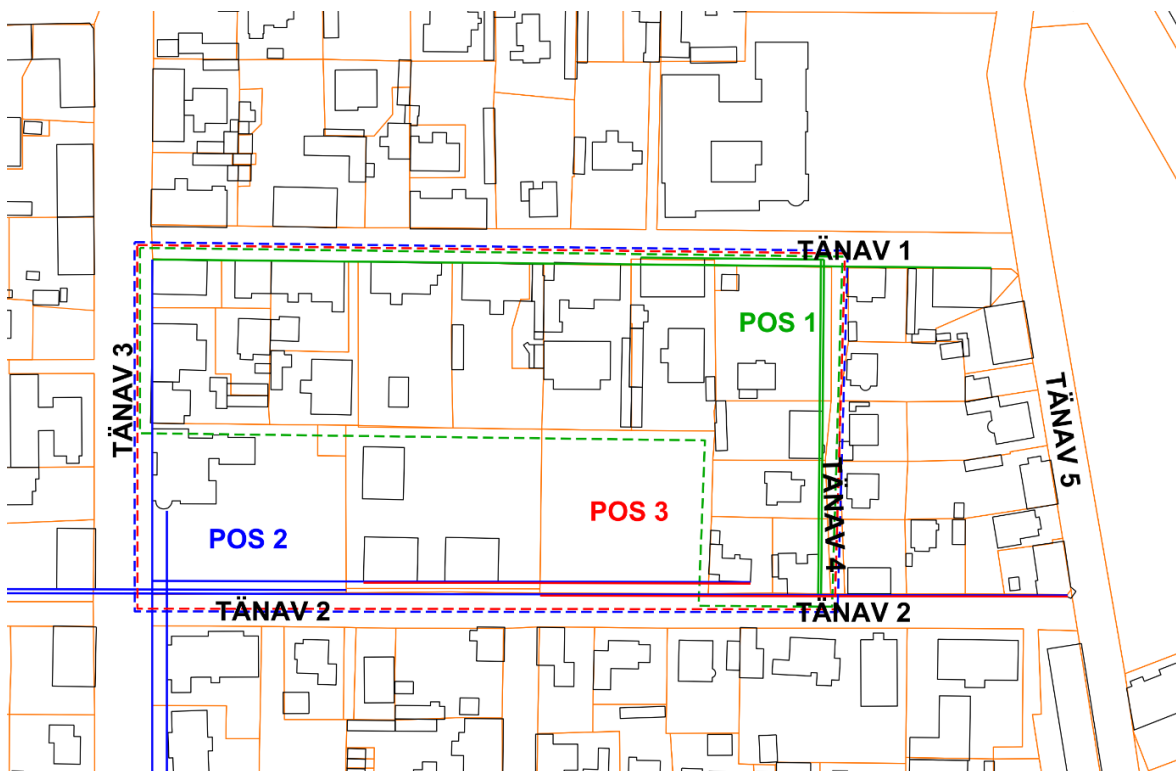
Planeerimisseadus võimaldab detailplaneeringu kohustusega ala korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning
- üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Ehitusseadustiku seletuskirja kohaselt on üldplaneeringust tulenevate tingimuste all silmas peetud üldplaneeringus kehtestatud maakasutus- või ehitustingimusi. Projekteerimistingimused peavad lähtuma olemasolevast üldplaneeringust.

Ehitusseadustiku § 26 lg 4 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise:

- kasutamise otstarve;
- suurim lubatud arv maa-alal;
- asukoht;
- lubatud suurim ehitisealune pind;
- kõrgus ja vajaduse korral sügavus;
- arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused;
- maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht;
- ehitusuuringu tegemise vajadus;
- haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted.

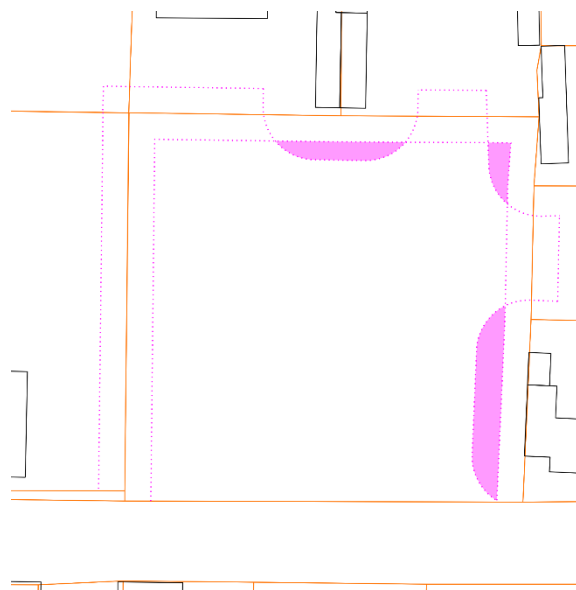


Joonis 3. Piirkonna hoonestuslaadi käsitlus.

<sup>2</sup> Peatükk koostatud 2021. a kehtiva planeerimisseaduse kohaselt. Võimalikul seaduse muutmisel otsustada seaduse muutmise sisust lähtuvalt antud peatüki kehtivus.

Üldplaneeringuga määratakse planeerimisseaduse § 125 lg 5 erandi käsitleks eeltoodust lähtuvalt allolevad põhimõtted:

- maakasutuse juhtotstarve ja selle kasutamise tingimused on määratud üldplaneeringu seletuskirjas ja joonistel;
- hoonete suurim lubatud arv maa-alal – lähtuda piirkonna hoonestuslaadist ning määrata aritmeetiline keskmine ümardades selle täisarvuni ülespoole. Hoonestuslaadi analüüsil võtta aluseks kogu linnaehituslik kvartal (tänavatega piirnev ala) lähtuvalt ehitussooviga maa-ala asukohast ning Joonis 3 kohastest näidetest:
  - Pos 1 kui nurgalahenduse korral võtta analüüsitavaks alaks ehitussooviga maa-alaga piirnevate tänavate, kui välja ehitatud keskkonna, ehitussooviga olevas küljes olevad katastriüksused kuni ristuva tänavani (joonisel esitatud roheline katkendjoonega);
  - Pos 2 kui nurgalahendus, millega piirneval tänaval on veel hoonestamata maaüksusi, võtta analüüsitavaks alaks terve kvartal (joonisel esitatud sinise katkendjoonega);
  - Pos 3 kui sellest kahele poole olemasolevate hoonete vahele jääval alal, kus samas piirneval tänaval on veel hoonestamata maaüksusi, võtta analüüsitavaks alaks terve kvartal (joonisel esitatud punase katkendjoonega);
- hoone asukoht määrata tänava suhtes lähtuvalt piirkonna hoonestuslaadist ning teiste ehitiste suhtes lähtuvalt kehtivatest nõuetest (üldplaneeringus sätestatu, õigusaktidest, standarditest ja juhenditest tulenev nagu tuleohutus, insulatsioon tagamine jms):
  - tänava suhtes ei tohi uus hoone olla tänava teljele lähemal, kui seda on olemasolevad hooned ja ei või nõuda ka, et see oleks teljest kaugemal, kui seda on olemasolevad hooned ehitussooviga alaga piirnevate tänavate suhtes. Võrreldavaks lõiguks tuleb võtta ehitussooviga alast mõlemas suunas ristuvate tänavateni jääv ala. Juhul, kui ehitatav ala on ristuva tänava ääres, siis sellest järgneva ristuva tänavani või järgneva tänava ehitusjoont esitavate hooneteneni. Täpse asukoha tänava suhtes määrab vallavalitsuse spetsialist arvestades ka seda missugune on tänava võimalik areng (sh võimalik laienemine) tulevikus. Joonisel Joonis 3 on esitatud ehitusjoone käsitus erinevas asukohas olevate alade käsitleks Pos 1 korral roheline joonega, Pos 2 korral sinise joonega ja Pos 3 korral punase joonega;
  - kuja jagamise üldine põhimõte on, et lähtutakse olemasolevast ehitistest ning sellest lähtuvast kujast ja osas, kus ehitist ja sellest lähtuvat kuja ei ole, jagatakse tulevane võimalik kuja naabrite vahel pooleks kui pole eraldi kinnistusraamatusse kantud kokkulepet. Esmalt arvestatakse olemasolevate ehitusloaga ehitiste kuja ning sellest üle jääval alal jagatakse kuja pooleks. Kõrvaloleval näitel (aluseks on võetud joonis 3 olev maaüksus Pos 3) on punktiiriga esitatud kuja, mis lähtub ½ põhimõttest ning värvitud alaga on esitatud kuja osa, mis tuleneb olemasolevatest ehitistest ja ulatub kaugemale ½ põhimõttega kuja piirjoonest;



Joonis 4. Kuja käsitus.



- hoonete lubatud suurim ehitisealune pind – lähtuda piirkonna hoonestuslaadist ning määrata aritmeetiline keskmine. Hoonestuslaadi analüüsil võtta aluseks sama põhimõte, mis on eespool kirjeldatud ehitiste suurima lubatud arvu määramisel;
- hoone kõrgus ja vajaduse korral sügavus – kõrguse puhul lähtuda piirkonna hoonestuslaadist ning aluseks võtta samal tänaval olev kõrgeim sama kasutusotstarbega hoone. Hoonestuslaadi analüüsil võtta aluseks sama põhimõte, mis on eespool kirjeldatud ehitiste suurima lubatud arvu määramisel. Sügavuse määramise vajadusel lähtuda kaalutusotsusest;
- hoone arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – lähtuda piirkonna hoonestuslaadist ja kvaliteetse ruumi põhimõtetele vastavast kaalutusotsusest;
- maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht – lähtuda samast põhimõttest mis on ehitise asukoha määramisel;
- ehitusuuringu tegemise vajadus – lähtuda piirkonnale iseloomulikest näitajatest ning lähtuda kaalutusotsusest;
- haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted – haljastuse ja heakorra tingimused on määratud maakasutustingimustega üldplaneeringu seletuskirjas ja joonistel. Liikluskorralduse põhimõtteks on juurdepääsu kavandamine avalikule teele järgides asjakohaseid õigusakte ja linnalise keskkonna puhul linnatänavate standardit.

Eespool määratu on vaid planeerimisseaduse § 125 lg 5 käsitluseks. Detailplaneeringu menetluses või muul juhul projekteerimistingimuste andmisel eespool esitatud põhimõtetest kõrvale kaldumist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

## 7 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine

### 7.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad

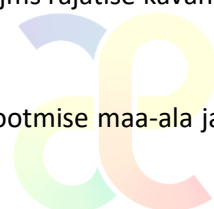
Vändra, Pärnu-Jaagupi ja Tootsi piirides tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisseadusest. Alevite piiride muutmisel üldplaneeringu esitatud ettepanekule vastavalt (peatükk 31) väheneb koos alevite piiridega seadusest tulenev detailplaneeringu kohustus.

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks ptk 4 esitatud teravikliku detailplaneeringuga lahendatavad alad.

### 7.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud

Detailplaneeringu koostamisega kohustusega juhud kogu valla territooriumil:

- hajaasustuses maa-ala jagamine enam kui neljaks katastriüksuseks hoonestamise eesmärgil;
- kõigi oluliste negatiivsete keskkonnamõjutustega uute tööstus- ja tootmishoonete kavandamisel;
- ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel või laiendamisel. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata kõik maaomanikud, kelle maale kavandatav ohuala ulatub;
- uue üle 30 majutuskohaga turismitalu või puhkemaja kavandamisel;
- energia salvestusjaama kavandamine väljapoole tootmise või tehnoehitise maa-ala;
- üle 30 m kõrgusega elektrituuliku kavandamisel;
- eriotstarbeliste puhke- ja spordirajatiste kavandamisel (inimese tervisele võimalikku otsest või kaudset ohtu kujutava rajatise, nagu motodroomi, motoringraja, lasketiiru jms rajatise kavandamisel);
- üle 1 ha (kogupindala) suuruse veekogu kavandamisel maaüksuse kohta;
- üle 50 kW võimsusega maapealse päikesepargi kavandamisel väljaspool tootmise maa-ala ja tehnoehitise maa-ala (vt ptk 11.4.1).



Kohalik omavalitsus võib vajaduse korral algetada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, mille korral üldreeglina detailplaneeringu koostamise kohustust ei ole. Täpsed asukoha- ja ülesandespetsiifilised tingimused ja suunised sätestab omavalitsus detailplaneeringu lähtetingimustes.

Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest erandkorras loobuda, kui õigusaktid seda võimaldavad. Kohalik omavalitsus võib projekteerimistingimuste väljastamise kaalumisel ehitusõiguse taotlejalt nõuda ehitise eskiisi või arhitekti poolt koostatud kontaktvööndi analüüsi.

## **8 Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist**

Kohalik omavalitsus võib otsustada arhitektuurivõistluse korraldamise vajalikkuse lähtuvalt kavandatava hoonestuse asukohast, olulisusest ja kasutusviisist. Konkreetset ala ja detailsemaid juhtusid arhitektuurivõistluse korraldamiseks üldplaneeringuga ei määrata.

## **9 Transpordivõrgustiku ja muu taristu üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine**

### **9.1 Liikuvuse üldpõhimõtted**

Põhja-Pärnumaa vald on maaline kohalik omavalitsus, kus suur osa inimesi elab väljaspool tihedat asustust ning igapäevategevuste (tööl käimine, hariduse omandamine, teenuste ja kaupade saamine) jaoks on vajalik eelkõige mootorsõidukitega liikumine.

Suurema elanike arvuga piirkondades (Vändra, Pärnu-Jaagupi, Tootsi, Vihtra, Libatse, Vahenurme, Pärnjõe ja Suurejõe) tuleb tagada ohutu jalgsi ja jalgrattaga liikumine tõmbekeskuste (haridusasutused, poed, töökohad) ja lähipiirkonna elanike kodude vahel, võttes aluseks linnatänavate projekteerimise standardis sätestanud liiklejate hierarhia, kus on tähtsaimal kohal puudega inimene ning viimasel kohal üksinda autoga liikuja. Seda põhimõtet tuleb arvestada kõigis olukordades, ka nendes kus on ruuminappus ning sel juhul tuleb projekteerimise lähtetasemeid alandada kas kõigil liiklejagruppidel või hierarhias madalamal tasemel olevatel liiklejagruppidel. Ruumipuudus ei ole põhjenduseks hierarhias kõrgemal tasemel olevale liiklejale halvema ruumi kavandamiseks.

Väheste liiklusega kvartalisestel aladel võib erinevate liiklejagruppide liikumine olla korraldatud jagatud ruumina (st et ei ehitata eraldi kõnni- või kergliiklusteid), suurema liiklusega tänavatel ning tõmbekeskuste piirkonnas tuleb eraldada jalg-, jalgratta- ja autoliiklus. Üldplaneering ei määra missugustel tänavatel ehitatakse eraldi liiklemisruumid, kuid annab üldise põhimõtte.

### **9.2 Uute kergliiklusteede kavandamine**

Üldplaneeringus esitatud kergliiklustee vajadus tähendab, et esitatud lõigul tuleb tagada ohutu liikumisega lahendus jala- ning kergliiklusvahendite kasutajatele. See, kas kergliiklusele ehitatakse eraldi tee või tagatakse liiklejate gruppide vahel piisav ohutus jagatud liiklusruumis, otsustatakse projekteerimisel. Planeeringu põhijoonisel on kajastatud kergliiklusteede tervikvõrk tulevikku vaatavalt, mis sisaldab muuhulgas täna väljaehitatud lõike. Teenuste, töökohtade, haridusasutuste, puhkealade jne kättesaadavuses on suur osa avalikku ruumi siduval jalg- ja jalgrattateede võrgustikul. Üldplaneering ei määratle millisel pool sõiduteed kergliiklustee (jalgratta- ja jalgtee) peab paiknema, ehk täpsem lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile. Projekteerimise etapis tuleb vähemalt eelhindamise tasemel hinnata kergliiklustee ehitamisega kaasnevaid võimalikke keskkonnamõjusid. Kergliiklustee edasisel kavandamisel kinnismälestise alale või selle lähedusse küsida Muinsuskaitseameti seiskoht enne projekteerimisele asumist.

Kavandatavad kergliiklusteede lõigud on esitatud tabel 2-s. Kavandatava kergliiklustee keskkonnamõjude hindamine, vähemalt eelhindamise tasemel tuleb läbi viia kergliiklusteede projekteerimise etapis. Vihtra – Vändra kergliiklustee Pärnu jõest ülemineku rajamisel ei ole silla sammaste jõkke paigaldamine lubatud. Kergliiklusteede võrgustik sisaldab Via Baltica ümbruses Via Baltica ehitusprojektiga projekteeritud kergliiklusteid ja lisaks ka perspektiivseid ühendusi, kus tulevikus tagada kergliiklejatele ohutud lahendused.

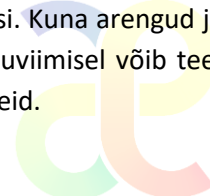
Tabel 2. Lõigud, kus on vajalik tagada kergliiklejatele ohutu liiklemine.

Teelõik	Pikkus rajamata osas (km)
Vändras Pärnu – Paide kergliiklustee pikendamine läänesuunas Pärnu – Rakvere – Sõmeru põhimaanteeeni	1.2
Tallinn – Pärnu – Ikla maanteest Edasi järvedeni	1.5
Pärnu-Jaagupis Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt Enge küalani	5.7
Vändras Pärnu – Paide kergliiklustee pikendamine idasuunas Pärnu-Rakvere-Sõmeru põhimaanteeeni	2.6
Tootsist kavandatava Rail Baltic kohaliku rongipeatuseni	3.4
Vahenurme – Maima	4.0
Pärnu-Jaagupi – Libatse	7.1
Pärnu-Jaagupi – Halinga – Kangru	6.0
Vihtra – Vändra	7.3
Pärnu-Jaagupi keskusest Vahenurmeni	7.4
Vändra – Massu – Pärnjõe – Aluste	8.3
Kergu kergliiklustee pikendamine Aluste – Kergu teel kuni rajatava Rail Balticu Kaisma peatuseni	4.1
Kergu küla Rapla – Järvakandi – Kergu olemasoleva kergliiklustee pikendamine Kaisma – Nõmme tee ristumiseni	0.9
Tootsi Kesk tänava lõik	0.5
Vändra Vana tänava lõik	1.6
Pärnjõel Pärnjõe tee lõik	0.7
Suurejõe külast Kaansoo küalani	7.7
Libatse - Pallika	4.7

### 9.3 Kohalike teede üldise asukoha määramine

Üldplaneering määrab põhijoonisel kohalike teede üldise vajaduse ehitusseadustiku kohaliku tee mõistes. Kohalik tee on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalike teede vajadus üldplaneeringu põhijoonisele kantuna kujutab tulevikuvisiooni, mille poole kohalik omavalitsus teedevõrgu edasisel arendamisel ning planeeringu elluviimisperioodil soovib jõuda. Planeeringu elluviimisel tagatakse kohalikel teedel õigusaktidest tulenevad seisunditasemed. Planeeringuga kavandatud kohalike teede määramisel arvestati allpool esitatud põhimõtteid ja võeti arvesse, et era-tee avalikku kasutusse võtmisega ei tohi tekitada vallale põhjendamatuid kohustusi. Kuna arengud ja olukorrad võivad tulevikus muutuda, siis kohaliku teedevõrgu tulevikuvisiooni elluviimisel võib teehoiukavaga kohalike teede nimekirja korrigeerida rakendades järgnevaid põhimõtteid.

Kohalikuks teeks määratakse tee:



- mis viib ühiskondliku kasutusega hooneni;
- mis moodustab osa jätkuvast kohaliku tee marsruudist;
- mis on juurdepääsuteeks avaliku huviga kinnistule (registreeritud supluskoht, tähtis turismiobjekt, tuletõrje veevõtukoht, kaitseala külastuskeskus jne);
- millel kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin;
- mis on oluliseks ühendusteeks teiste kohalike teede vahel;
- mille osas esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad.

#### 9.4 Olulise liikluskoormusega maantee määramine

Olulise liikluskoormusega maanteed (aastane keskmine liikluskoormus üle 6000 auto päevas) Tallinn–Pärnu–Ikla maantee (põhimaantee nr 4) Põhja-Pärnumaa valda jäävas lõigus liikluskoormusega 8238–9115 autot keskmiselt ööpäevas.

#### 9.5 Teede ja tänava kaitsevööndi laiendamine

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Ehitusseadustik määrab kõigi linnas, alevis või alevikus paiknevate teede ehk tänavate kaitsevööndiks sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Suurema liikluskoormusega ja läbiva liiklusega teede ääres on ennekoike teest tulenevate häiringute ja/või ohutuse tagamiseks mõistlik hoida asustust (sh uusi hooneid, seadmeid, reklaamtahvleid) ja rahvaüritusi nendel tänavatel kaugemal, kui õigusaktides sätestatud norm. Teedel, millel üldplaneeringu erisusi välja ei too, kehtib õigusaktis sätestatud vööndi ulatus.

**Tänavakaitsevöönd laiendatakse Pärnu-Jaagupi alevi riigitee nr 4 Tallinn–Pärnu–Ikla kogu asula piires (km 100,14– 101,89) 50 meetrini (lähtutud on üldplaneeringuga esitatud alevi piiri ettepanekust).**

Kaitsevööndi piirjoone määramisel võeti aluseks teeregistri tee telg, millele liideti 4 meetrit (sõiduraja ligikaudne laius). Tänavakaitsevöönd täpsustatakse enne ehitustegevuse kavandamist kohapeal (loamenetluseta ehitamise korral), projekteerimistingimustega (kui on kohustus) ja/või detailplaneeringuga (detailplaneeringu kohustuse korral). Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine maantee kaitsevööndis on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja ja/või tulevane omanik arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonnatingimused. Arvestada, et meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja või kohaliku omavalitsuse kohustus.

Omandi täiendav kitsendamine tänavakaitsevööndi määramisel on põhjendatud ning võimaldab parema ja ohutuma ruumi kujundamist. Tee kaitsevööndis kehtivad piirangud tulenevalt õigusaktidest. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndit omava ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust, mis tähendab, et vajadusel on võimalik koostöös tee omanikuga leida paindlikke lahendusi ka kaitsevööndi sees. Lokaalsed küsimused lahendatakse koostöös tee omanikuga detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa või ehitusteatiste menetlemisel.

#### 9.6 Kohalike teede kaitsevööndi määramine

Üldplaneeringuga määratakse kohalike teede kaitsevööndiks 20 m (äärmise sõiduraja servast). Üldplaneeringu mõõtkavast tulenevalt ei ole vööndi ulatust põhijoonisel kujutatud. Tee kaitsevööndis juhitud ehitusseadustikus tee kaitsevööndile sätestatud.

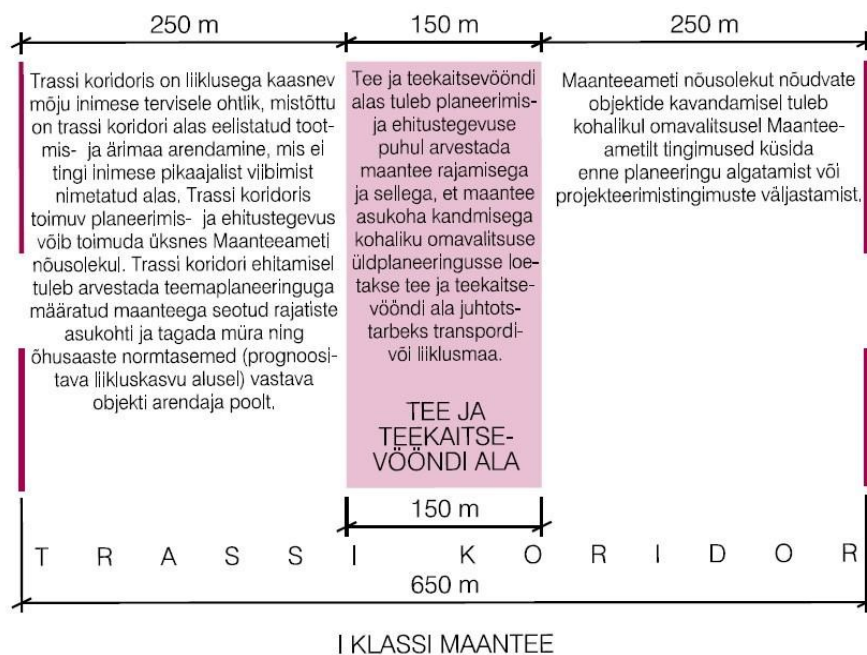


## 9.7 Oluliselt muudetavad maanteed

Oluliselt muudetava teelõiguna tähistatakse pikemat teelõiku, mille osas võib eeldada, et liiklemise sujuvuse tagamiseks, liiklusohutuse parendamiseks ning tee funktsiooni tagamiseks on vajalik ühe või mitme järgnevalt loetletud meetme rakendamine – tee geomeetria muutmine, sõidusuundi eraldava piirde paigaldamine, täiendavate sõiduradade ehitamine, olemasolevate ristumiskohtade arvu oluline vähendamine, eritasandiliste ristumiskohtade rajamine. Oluliselt muudetava teelõigu arendamine võib kaasa tuua muudatusi piirkonna teedevõrgus, sh muudatusi, mis on seotud teega piirnevate kinnistute juurdepääsuga.

### 9.7.1 Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica)

Üha kasvav liiklussagedus ja Via Baltica (E67) tähtsus Euroopa teedevõrgustiku osana nõuavad tee vastavusse viimist kehtivate nõuetega liiklusohutuse ja liikluse sujuvuse osas. Uus 2+2 sõiduradadega trassikoridor on kavandatud Põhja-Pärnumaa valda läbivale rahvusvahelisele põhimaanteele nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica). Nimetatud trassi asukoht on täpsustatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0". Hetkel kehtiva planeerimiseseaduse kohaselt on tegu eriplaneeringuga, mida valla üldplaneering ei saa muuta ega kehtestada selles osas täiendavaid tingimusi. Eriplaneeringuga kavandatud trassikoridoris toimub tegevus vastavalt eriplaneeringus kehtestatud nõuetele. Esimese klassi maantee (2+2 sõidurada) trassikoridorina käsitletakse maantee teljest mõlemale poole kuni 325 m kaugusele jäävat ala. Eriplaneeringu kohane trassikoridori laius ja selle vööndid ning nendes olevad põhimõtted on esitatud Joonis 5.



Joonis 5. Kavandatava 2+2 sõiduradadega Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassikoridori laius.

Üldplaneeringusse kantud trassikoridoris võib ehitus- ja planeerimistegevus toimuda üksnes Transpordiameti nõusolekul. Trassikoridoris tuleb kõik ehitusteatised, ehitusload, projekteerimistingimuste andmise ning detailplaneeringute algatamise taotlused menetleda koostöös Transpordiametiga. Laiendatava Tallinn – Pärnu - Ikla mnt lähedusse on lubatud vaid need tegevused, mis ei välista ega takista maantee väljaehitamist. Igasuguse maakasutus- ja ehitustegevuse puhul tuleb järgida Pärnu maakonna planeeringut täpsustava teemaplaneeringus "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0" sätestatud tingimusi.



Teemaplaneeringu realiseerimist ja edasisi toiminguid korraldab Transpordiamet vastavalt riiklikule teehoiukavale ja eelarveliste vahendite eraldamisele. Üldplaneeringu eelnõus on üldistatult kujutatud Via Baltica ehitusprojektidest tulenevat lahendust, kuid üldplaneering ei saa seada täiendavaid tingimusi või nõuded projekteerimisele.

## 9.8 Raudteetaristu

Rail Baltic on kavandatud rahvusvaheline raudteeinfrastruktuuriobjekt, mis hakkab valda keskelt põhja-lõuna suunaliselt lõikama. Raudteekoridor on määratud Pärnu maakonnaplaneeringuga „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/40). Hetkel kehtiva planeerimisõiguse kohaselt on tegu eriplaneeringuga mida valla üldplaneering ei saa muuta ega kehtestada täiendavaid tingimusi. Eriplaneeringuga kavandatud trassikoridoris toimub tegevus vastavalt eriplaneeringus kehtestatud nõuetele.

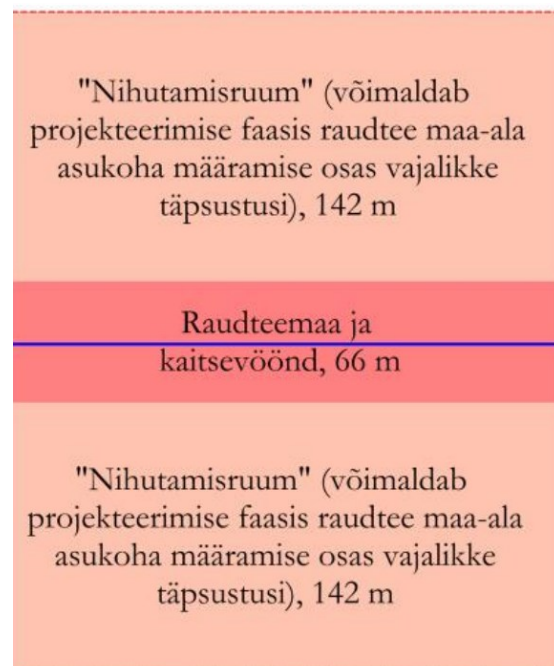
Raudteel kulgeb paralleelselt kaks rööpapaari laiusga 1435 mm. Raudtee on kogu ulatuses elektrifitseeritud. Kavandatavale raudteeliinile on planeeritud kombineeritud kauba- ja reisijatevedu. Trassikoridor on planeeritud viisil, mis võimaldab üldjuhul projekteeritavat sõidukiirust kuni 249 km/h. Inimeste ja loomade raudteele sattumise vältimiseks on raudtee ja seda teenindav infrastruktuur (orienteerivalt 30–40 m laiune ala, olenevalt maastiku relieefist) taraga eraldatud. Raudteega paralleelselt (taraga eraldatud ala sees) kulgeb raudtee teenindustee, mis raudteeohutuse seisukohalt pole avalik, vaid on mõeldud üksnes sihtotstarbeliseks kasutuseks. Üldplaneeringus on alusandmetena kujutatud Rail Baltic raudteetrass vastavalt „Pärnu maakonnaplaneering Rail Balticu raudtee trassi koridori asukoha määramine“ toodud põhimõtetele (vt joonis 6). Trassikoridori laiuks on 350 m, mille sisse jääb raudteemaa koos raudtee kaitsevööndiga, mille ulatus on üldjuhul 66 m. Kaitsevöönd tekib raudtee ehitamise järgselt kasutusloa andmisel. Tegevusi ja piiranguid raudtee kaitsevööndis reguleerib ehitusseadustik. Rail Balticu raudtee kulgemine ja seda siduvad teed on informatiivsena ning üldistatult põhijoonisele kantud raudtee põhiprojekti ja eelprojekti vahepealse seisuga (27.10.2022) alusel.

Üldplaneeringus on kajastatud Kaisma kohaliku peatuse ning Tootsi raudteejaama paiknemine kehtivate detailplaneeringute alusel.

Rail Baltic projektiga kavandatakse järgnevad eritasandilised ristumised maanteedega:

- Viluvere külas Tootsi-Piistaoja kõrvalmaanteel nr 19271;
- Viluvere külas Aluste-Kergu tugimaanteel nr 58;
- Sohlu külas Rapla-Järvakandi-Kergu tugimaanteel nr 27.

Tori valla Elbi külas on läbipääsu asukoht määratud arvestusega tagada kergliiklejatele ohutu juurdepääs Tootsi raudteejaamale. Kohalik peatus seotakse Tootsi aleviga kavandatava kergliiklustee kaudu. Raudtee ja sellega kaasnevate taristuobjektide täpne asukoht ja tunnelite lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus asukohapõhiselt. Edasisel planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et



Joonis 6. Raudtee trassi koridori skeem.

müra- ja vibratsioonide objektide kavandamisel Rail Baltica raudtee lähipiirkonnas peab arendaja tagama ja finantseerima normidele vastavate leevendavate meetmete kasutusele võtmise.

## 10 Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. Jäätmekäitluskoht on ka maa-ala, kus jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mulviljakust, maa-ala keskkonnaseisundit või selle kasutusvõimalusi või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik. Jäätmekäitluskoht, kaasa arvatud prügila asukoht, määratakse planeerimisseaduses sätestatud korras. Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätmekogumisnõud, -konteinerit või muud -mahutit, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitisi või teisaldatavaid hoiukohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitisi, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks.

Liigiti kogutud jäätmete üleandmiseks on Põhja-Pärnumaa vallaelanikel võimalik kasutada Pärnu-Jaagupi ja Vändra jäätmejaama. Lisaks toetavad jäätmejaamade tööd Kergu ja Tootsi jäätmete kokkukandepunktid, et tagada jäätmejaamadest kaugemal elavatele inimestele jäätmete liigiti kogumise võimalus tekkekoha lähedal. Võttes arvesse kogumiskohtade asukohti võib väita, et jaamade võrgustik on heal tasemel ja piisav vallelanike teenindamiseks. Kompostimisväljakud paiknevad Pärnu-Jaagupis ja Vändras. Lähitulevikus tuleb üle vaadata Kergu ja Tootsi kokkukandepunktide jäätmete vastuvõtutingimused ja neid vajadusel parendada. Üldplaneeringus määratakse Tootsi jäätmekäitluskohale perspektiivne asukoht Puhasti (63801:001:0104) maaüksusel, kuna tulevikus oleks mõistlik jäätmekäitluskoht alevi keskelt ära kolida.

Tabel 3. Avalikkusele suunatud jäätmekäitluskohad Põhja-Pärnumaa vallas.

Nimetus	Asukoht	Tegevuse liik
Vändra jäätmejaam	Vändra alev	Jäätmejaam, ohtlike jäätmete käitluskoht, tavajäätmete käitluskoht, ümberlaadimisjaam, vaheladu
Tootsi jäätme-punkt	Tootsi alev	Jäätmejaam, tavajäätmete käitluskoht
Pärnu-Jaagupi jäätmejaam	Pärnu-Jaagupi alev	Jäätmejaam, ohtlike jäätmete käitluskoht, tavajäätmete käitluskoht, ümberlaadimisjaam, vaheladu
Kergu jäätme-punkt	Kergu küla	Tavajäätmete käitluskoht

Üldplaneeringu põhijoonisel on alusandmetena välja toodud olemasolevad jäätmekäitluskohad, suletud prügilad (Pärnu-Jaagupi, Libatse külakeskus, Vahenurme, Kalmaru, Tootsi, Kaisma) ja detailplaneeringuga kavandatud kompostimiskohad (Pärnu-Jaagupi alevis ja Vaki külas). Loomsete jäätmete matmispaikad vallas ei paikne ning üldplaneeringuga neid ei kavandata. Uusi jäätmekäitluskohti üldplaneeringuga ei kavandata.

## 11 Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneering ei kehtesta täiendavaid nõudeid tehnovõrkude ja rajatiste kaitsevööndite osas, kehtivad nõuded tulenevad ehitusseadustikust ja selle alusel kehtestatud määrusest.

### 11.1 Ühisveevärg ja -kanalisatsioon

Üldplaneeringu põhilahendus tugineb Põhja-Pärnumaa valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2020-2032 (ÜVKA). Arendamise kava käsitleb Pärnu-Jaagupi, Tootsi ja Vändra alevite ning Libatse, Vahenurme, Tõrdu, Vihtra, Pärnjõe, Suurejõe, Kadjaste, Kergu, Kaisma, Kaansoo, Vaki, Kirikumõisa, Võidula, Sikana, Allikõnnu, Rätsepa külade hoonestatud piirkondasid. Allpool on toodud ÜVK arendamise alad, nende seis ja nende arenguperspektiiv. Üldplaneeringu tabel 4 on toodud piirkondade üldised tegevussuunad. Täpsed arengusuunad määratakse ÜVK arengukavas, seda vastavalt vajadusele uuendades. Üldplaneeringu põhijoonisel on kajastatud reoveepuhastite ja biotiikide kujad informatiivsena.

Tabel 4. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkondade ülevaade ja arengud.

Nimetus	Olemasolev olukord	Vajalikud tegevused
Vändra alev ja reoveekogumisala (sh Allikõnnu, Rätsepa ja Kalmaru külad)	Reostuskoormus 2605 ie. Vändra alevi ÜVK süsteemidega on käesoleval ajal ühendatud Allikõnnu ja Rätsepa külade tarbijad. Puurkaevude ja pumplate tehniline seisukord, nii hoonete kui seadmete osas, on hea. Piirkond on ühisveevärgiga täielikult kaetud.	Lua ühisvee saamise võimalus Vändra reoveekogumisala kirdeosas Kalmaru küla territooriumil (Vana tn) paiknevas elamurajoonis. Lua ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalused Vändra alevi vahetus naabruses paiknevatel Kalmaru küla kinnistutel (Kurepesa, Võsa, Jaani, Kase, Kingu, Papli), mis kuuluvad Vändra reoveekogumisala koosseisu. Rekonstrueerida amortiseerunud torustikud.
Tootsi alev	Reostuskoormus 1000 ie. Puhasti ja biotiigid on rekonstrueeritud 2018.	Ligi pool ühiskanalisatsioonitorustikust vajab renoveerimist. Veetorustikest ligi pool on heas seisus ja renoveeritud.
Pärnu-Jaagupi alev	Pärnu-Jaagupi alevi ühiskanalisatsioonisüsteemiga on käesoleval ajal liitunud ligikaudu 73% alevi elanikest. Puhasti ehitatud 2013 aastal ja on heas seisus.	Veetorustikest 15% vajab renoveerimist. Koguda andmed kogumismahutite seisukorra kohta. Rekonstrueerida vanemad ühiskanalisatsiooni ja kinnistusesed torustikud et vältida sademevee ja pinnasevee infiltratsioon kanalisatsioonisüsteemi.
Libatse küla	Reostuskoormus 930 ie. Ühissüsteemist saavad vett ning on ühendatud kanalisatsiooniga ligi 90% elanikest.	Reoveepuhasti on amortiseerunud ning vajab rekonstrueerimist.
Vahenurme küla	Reostuskoormus 550 ie. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on ühenduses ca 95% küla elanikest.	Rekonstrueerida vanemad torustikud ja reoveepuhasti.
Tõrdu küla	Veevõrk hõlmab u 49 inimest; Kanaliseatsiooniga on ühendatud ca 34% piirkonna elanikest;	Rekonstrueerida vanemad torustikud.
Vihtra küla	Reostuskoormus 270 ie. Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu ligikaudu 85% küla elanikest. Vihtra küla ühiskanalisatsioonisüsteemiga on käesoleval ajal liitunud ligikaudu 220 inimest ehk ligikaudu 83% küla elanikest.	Rekonstrueerida vanemad kanalisatsioonitorustikud ning -kaevud. Rekonstrueerida reoveepuhasti.

<i>Nimetus</i>	<i>Olemasolev olukord</i>	<i>Vajalikud tegevused</i>
Pärnjõe küla	Reostuskoormus 140 ie. Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu 216 Pärnjõe küla elanikku ehk ligikaudu 90% küla elanikest. Pärnjõe küla ühiskanalisisatsioonisüsteemiga on käesoleval ajal liitunud ligikaudu 87% küla elanikest.	Rekonstrueerida reoveepuhasti ja tehnohoone.
Suurejõe küla	Reostuskoormus 135 ie. Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu 177 Suurejõe küla elanikku ehk ligikaudu 81% küla elanikest. Suurejõe küla ühiskanalisisatsioonisüsteemiga on käesoleval ajal liitunud ligikaudu 168 inimest ehk ligikaudu 77% küla elanikest.	Koguda andmed kogumismahutite seisukorra kohta. Rekonstrueerida reoveepuhasti.
Kadjaste küla	Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu 62 Kadjaste küla elanikku ehk ligikaudu 41% küla elanikest. Reoveekogumisala pole moodustatud.	Rekonstrueerida vanemad torustikud ning kaevud. Rekonstrueerida reoveepuhasti.
Kergu küla	Reostuskoormus 135 ie. Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu 100 Kergu küla elanikku ehk ligikaudu 54% küla elanikest.	Rekonstrueerida puurkaev-pumpla. Rekonstrueerida vanemad torustikud ning kaevud.
Kaisma küla	Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu 54% küla elanikest. Reoveekogumisala pole moodustatud.	Rekonstrueerida puurkaev-pumpla. Rekonstrueerida vanemad torustikud ning kaevud.
Kaansoo küla	Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu 65 Kaansoo küla elanikku ehk ligikaudu 60% küla elanikest. Reoveekogumisala Kaisma küla keskses pole moodustatud. ühiskanalisisatsioonisüsteemiga on käesoleval ajal liitunud ligikaudu 60 inimest ehk ligikaudu 56% küla elanikest.	Rekonstrueerida vanemad torustikud ning kaevud. Rekonstrueerida reoveepuhasti.
Vaki küla	Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu 47 Vaki küla elanikku ehk ligikaudu 39% küla elanikest. Reoveekogumisala pole moodustatud.	Rekonstrueerida vanemad torustikud ning kaevud.
Kirikumõisa küla	Reoveekogumisala pole moodustatud. Ühisveevärgi vett kasutavad ja kanalisatsiooniteenust saavad käesoleval ajal üksnes kahe kortermaja elanikud, ligikaudu 40% küla elanikest.	Rekonstrueerida reoveepuhasti.
Võidula küla	Reoveekogumisala pole moodustatud. Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ligikaudu 21 Võidula küla elanikku ehk ligikaudu 40% küla elanikest.	Ühisveevärgi torustikud rekonstrueerida. Koguda andmed kogumiskaevude ja imbsüsteemide seisukorra kohta.
Sikana küla	Ühisveevarustuse kaudu saavad vett ühe kortermaja elanikud ehk ligikaudu 15 Sikana küla elanikku, mis moodustab ca 75% küla elanikest.	Rekonstrueerida vanemad torustikud. Koguda andmed kogumiskaevude ja imbsüsteemide seisukorra kohta.

Nimetus	Olemasolev olukord	Vajalikud tegevused
	Ühiskanalisatsioon puudub. Reoveekogumisalad pole moodustatud.	

Üldplaneeringuga ei kehtestata reoveekogumisalade piire ega perspektiivseid reoveekogumisalasid. Reoveekogumisalad määratakse vastavalt vajadusel võttes arvesse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava. Olemasolevad reoveekogumisalad paiknevad Vändra, Vihtra, Vahenurme, Tootsi, Suurejõe, Pärnu-Jaagupi, Pärnjõe, Libatse ja Kergu asulates.

### 11.2 Sidevõrk

Kvaliteetsel ja kiirel internetiühendusel on valla arengut arvestades väga oluline roll, et meelitada piirkonda ettevõtteid ja kaugtöötajaid. Eesmärgiks peaks olema kiire fiiberoptilisel tehnoloogial baseeruvate lahenduste viimine tavakodanikuni, mis tähendab juurdepääsuvõrkude ehitamist baasvõrgust. EstWin baasvõrk on vallas suures osas välja arendatud. Suuremad keskused on tänaseks baasvõrguga kaetud. Tiheasustusega aladest ei oma baasvõrku vaid Pärnjõe küla, mis tuleks perspektiivis ühendada Vändraga. Üldplaneeringuga ei määrata täiendavaid tingimusi sidevõrkude arendamiseks ja ehitamiseks, kehtivad nõuded tulenevad õigusaktidest.

### 11.3 Elektrivõrk

Üldplaneeringu joonisele on tugiinfona kantud elektriliinid ja alajaamad pingega 110-330 kV. Üldplaneering ei kehtesta täiendavaid nõudeid tehnovõrkude ja rajatiste kaitsevööndite osas. Kehtivad nõuded tulenevad õigusaktidest.

Üldplaneering näeb ette Tootsi tuulepargi Sopi alajaamast otseliini Tootsi alevikus paikneva ettevõtlus- ja tootmisalani maakaablina. Üldplaneeringu põhijoonisele on kantud tinglik ühendusliini paiknemine, mida võib täpsemate lähteandmete alusel projekteerimise käigus täpsustada.

Kohalik omavalitsuse eriplaneeringu (sh Tori valla põhjaosa eriplaneeringu), üldplaneeringu teemaplaneeringu ja detailplaneeringu kohaste tuuleparkide põhivõrguga liitumiseks vajalike seadmeid ja rajatise võib konkreetse planeeringu suuniseid järgides Põhja-Pärnumaa valda rajada ning neid üldplaneeringus märgitud ei ole.

**Kavandatavaid elektrienergia salvestusjaama loetakse oma ruumilise olemuse tõttu tööstuslikuks ehitiseks ning neid võib kavandada vaid üldplaneeringuga kavandatud tootmise (ptk 6.7.8) või tehnoloogilise (6.7.7) maa-alale.**

### 11.4 Taastuvenergeetika

Mistahes kõrgusega elektrituulikute või päikesetornina rajatava päikeseelektrijaama püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Selleks, et välja selgitada täpsemad riigikaitsele tingimused, on soovitatav teha Kaitseministeeriumiga koostööd võimalikult varases planeerimise etapis. Iga päikeseelektrijaam, elektrituulik jms rajatis peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele, nõuetele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitsele ehitiste töö võimet. Maastikus olulist mõju omavad muudatused (nt. päikese- ja tuulepargid, maavarade kaevanduse jms) tuleb kavandada mälestiste kaitsevöönditest välja ning asukohtade valimisel tuleb arvestada, et need ei vähendaks ehitismälestistele iseloomulikke maastikulist ilmet, nende ruumilist kvaliteeti ega halvendaks nende kasutamist või kasutusse võtmist (müra, muud segavad faktorid).

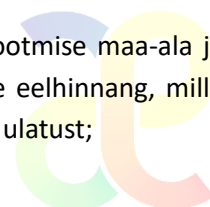
### 11.4.1 Päikeseenergia

Üldplaneeringuga jaotatakse päikeseelektrijaamad võimusse alusel kaheks (alla/üle 50 kW) ning määratakse selle alusel tingimused. Üldised tingimused kõikide päikeseelektrijaamade rajamiseks:

- päikeseelektrijaamade rajamisel tuleb eelistada väheväärtuslikemaid põllu- ja heinamaid, mitte väärtuslike põllumajandusmaadena käsitletavaid alasid;
- päikeseelektrijaama kavandamisel hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse autode kohale peab see sobituma ümbritsevasse ehitatud keskkonda ega tohi olulisel määral mõjutada hoonete välisilmet;
- päikeseelektrijaama ehitamisel väärtuslikule põllumajandusmaale boniteediga 35 ja enam on lubatud vaid erandkorras ja seda põllumassiivi äärealadele (kuni 50 kW) kui:
  - ei kahjustata olulisel määral väärtusliku põllumassiivi terviklikkust (päikeseelektrijaam rajatakse servaalale) ning tagatud on päikeseelektrijaama aluse maa mullaviljakuse säilimine;
  - väärtuslikule põllumajandusmaale paigaldatava päikeseelektrijaama rajatiste aluse maa katastriüksuse sihtotstarvet jäädavalt (on lubatud ajutine muutmine) ei muudeta ning pärast päikeseelektrijaama eemaldamist peab maa olema põllumajanduslikult kasutatav;
- tuleb arvestada, et päikeseelektrijaamast tulenevad mõjutused (peegeldused, varjamine) ei tohi vähendada liiklusohutust;
- miljööväärtuslikel aladel/hoonetel ning kohaliku tähtsusega kultuuri- ja militaarpärandi objektide vaadeldaval lähialal on lubatud sellised lahendused, kus päikeseenergia tootmise vahend sobitub kokku hoone arhitektuuriga ja ei vähenda väärtusliku objekti vaatlemisväärtust, vt ka ptk 24.3 esitatud põhimõtted;
- tuleb arvestada, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust, kasvatada metsa (arvestada, et ka raiejärgne madal mets kasvab suureks) ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga või metsa tormimurruga seonduvat, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- päikeseelektrijaama rajamisel ja hooldamisel ei tohi kasutada keemilisi vahendeid haljasmassi hävitamiseks;
- päikeseelektrijaamade ja tuuleparkide rajamine Natura 2000 võrgustikku kuuluvatele aladele, kaitsealadele, maastikukaitsealadele ja hoiualadele on looduskaitsealistest aspektidest lähtuvalt keelatud;
- päikeseelektrijaama inverterid on soovitatav paigutada lähimast elamust maksimaalsele tehniliselt võimalikule kaugusele;
- päikeseelektrijaamade rajamisel tuleb analüüsida ja arvestada I kaitsekategooriasse kuuluvate röövlindude võimalike toitumisaladega;
- päikesepargi kasutusea möödumisel või tootmise lõpetamisel on selle omanikul kohustus päikesepaneelid ja seonduv taristu keskkonnast eemaldada ja nõuetekohaselet utiliseerida.

Täiendavad tingimused päikeseelektrijaama kavandamiseks mille installeeritud võimsus on suurem kui 50 kW:

- päikeseelektrijaama kavandamisel väljaspool tootmise maa-ala ja tehnoehitise maa-ala tuleb koostada detailplaneering;
- üle 5 ha suuruse maapealse päikeseelektrijaama rajamiseks väljaspool tootmise maa-ala ja tehnoehitise maa-ala tuleb esitada maastikuanalüüs ja keskkonnamõjude eelhindang, mille põhjal on kohalikul omavalitsusel võimalik hinnata avalikku huvi ja mõjude ulatust;





- tiheasustusega alal on päikeseelektrijaama maapinnale ehitamine lubatud vaid tootmise maa-alal ja tehnoehitise maa-alal;
- tiheasustusega alal väljapool tootmise maa-ala on päikeseelektrijaama ehitamine lubatud ainult hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse autode kohale (kui see ei riku hoone(te) välisilmet ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga);
- hajaasustuses (väljaspool tiheasustusega alasid) on valla kaalutusõiguse alusel ehitamine lubatud ka väljaspool määratud tootmise ja tehnoehitise maa-ala, kui päikeseelektrijaam ja selleks vajaminev taristu jääb väljaspoole üldplaneeringuga määratud väärtuslikku metsaala (ptk 22.2) ning tagatakse rohevõrgustiku toimimine (vt ptk 16). Väärtuslikule põllumajandusmaale võib päikeseelektrijaama rajada vaid juhul kui see ei kahjusta olulisel määral väärtusliku põllumassiivi terviklikkust ning on tagatud pargialuse maa mullaviljakuse säilimine;
- ilusa vaatega kohtadelt ja kaunite tee- ja veeteelõikudelt vaadeldavates asukohtades on päikeseelektrijaama püstitamine keelatud;
- metsamaale päikeseelektrijaama püstitamine ei ole lubatud;
- päikeseelektrijaama rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, vähe väärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre jne. Karjääride aladele päikeseelektrijaama rajamise eelduseks on, et maavara peab olema antud alal ammendunud ning ala on taastatud põllumaaks ehk kui me soovime, et ala taastatakse metsamaaks, ei saa sinna päikeseparki lubada ka juhul, kui maavara on ammendunud;
- päikeseelektrijaama rajamisel põllumajandusmaale tuleb säilitada põllumaa kõlvikute terviklikkus;
- kui päikeseelektrijaama rajamiseks muudeti maatulundusmaa tootmismaa, tuleb pärast elektrienergia tootmise lõpetamist taastada päikeseelektrijaama rajamisele eelnenud maakasutus ja seejuures tuleb tagada viljaka mullaressursi säilimine maa-alal (vältida kasvupinnase koorimist ja eemaldamist);
- maastikupildi liigendamiseks peab tööstuslike päikeseelektrijaamade vähim omavaheline vahed kaugus olema avamaastikul vähemalt 500 m. Kohalik omavalitsus võib tuginedes maastikuanalüüsile ja eelhindangule nimetatud nõuet vähendada 300 meetrini.

#### 11.4.2 Tuulepargid

Käesolev peatükk käsitleb enam kui 30 meetri kõrguseid tuuleparke. Tuulepark koosneb vähemalt kahest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest. Vallas paikneb 38 elektrituulikuga Sopi-Tootsi tuulepark (I etapp)<sup>3</sup>, mis aastas toodab koos päikesepaneelidaga ligikaudu 750 GWh elektrienergiat taastuvatest allikatest.

Üldplaneeringu põhijoonisele on kantud Tootsi Suursoo ala ja tuulepargi teemaplaneeringu I etapi kehtestatud, kuid realiseerimata 8 elektrituulikut. Elektrituulikutele on võimalik väljastada projekteerimistingimused maapinnast maksimaalselt 250 m kõrguste tuulikute püstitamiseks ning mille emiteeritav müratase ei ületaks 110 dB-d. Projekteerimistingimuste andmisel tuleb lähtuda lisas 3 esitatust.

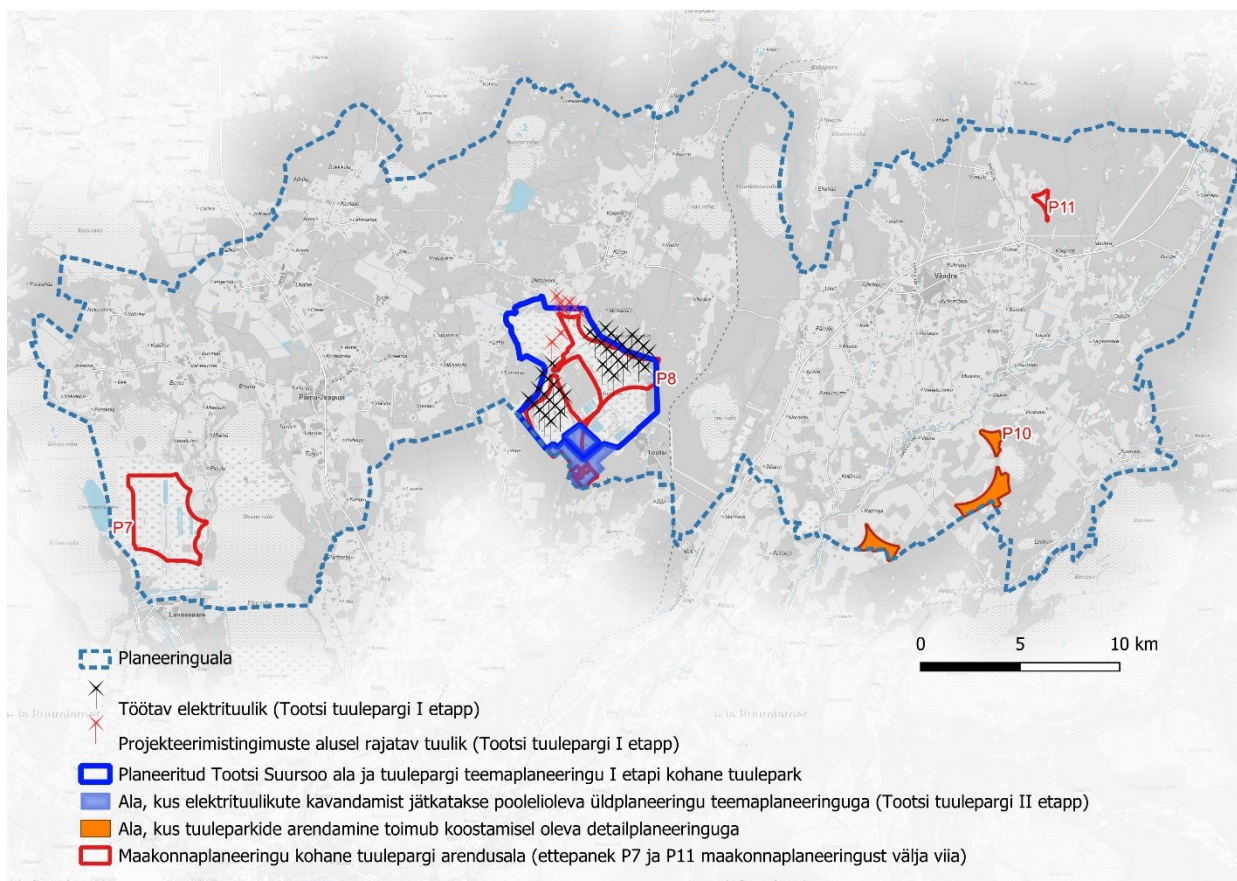


<sup>3</sup> Teemaplaneering ja KSH algatati Väandra Vallavolikogu 17.04.2021 otsusega nr 18 ning kehtestati Väandra vallavolikogu poolt osaliselt 05.07.2016 määrusega nr 11.



Täiendavate tuuleparkide kavandamine selgub kolme koostamisel oleva planeeringuga (joonis 7):

- kohaliku omavalitsuse eriplaneering tuuleparkide kavandamiseks<sup>4</sup>, mille tulemused kantakse pärast kehtestamist üldplaneeringusse<sup>5</sup>;
- Rahnoja ja Vihtra tuuleparkide detailplaneering<sup>6</sup> mille koostamine toimub maakonnaplaneeringus märgitud tuulepargi arendusalal;
- Tootsi Suursoo ala ja tuulepargi teemaplaneeringu II etapp millega kavandatakse täiendavad elektrituulikud Sopi-Tootsi tuulepargi lõunanurka.



Joonis 7. Tuuleparkide arendamise skeem.

Väljaspool eelpool nimetatud planeeringualasid üldplaneering tuuleparke ette ei näe ning teeb ettepaneku maakonnaplaneeringust tuuleenergeetika alad P7 ja P11 välja viia (vt ptk 34). Tuulepargi kavandamine väljaspool kujutatud arendusalasid võib selguda vaid eelpool nimetatud eriplaneeringu menetluses – kui selguvad tuuleparkide alad, siis kantakse need üldplaneeringusse. Uusi planeerimismenetlusi tuuleparkide kavandamiseks ei algatata, kuna tasakaalustatud arengu vaatest on Põhja-Pärnumaa vallas olemasolev tuulepark ja piisavalt potentsiaalseid alasid.

Tuuleparkide põhivõrguga liitumiseks vajalike seadmeid ja rajatise võib konkreetse planeeringu suuniseid järgides Põhja-Pärnumaa valda rajada ning neid üldplaneeringus märgitud ei ole.

Tuuleparkide ühendusliinide kavandamisel projekteerimisel või detailplaneeringut koostades lähtuda järgmistest tingimustest:

<sup>4</sup> <https://www.pparnumaa.ee/ehitus-ja-planeerimine/eriplaneeringud/tuuleparkide-eriplaneering>

<sup>5</sup> PlanS § 122 lg 3

<sup>6</sup> Põhja-Pärnumaa Vallavolikogu 16.12.2020 otsus nr 42 „Rahnoja ja Vihtra tuuleparkide detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamine“

- vältida tuleb eluhoonete ja ühiskondlike hoonete, puhkealade, kalmistute ja kultuurimälestiste vahetut lähedust. Võimalusel tuleb vältida õhuliinide paigutamist eelpool välja toodud objektide vaatevälja;
- õhuliini koridoride kavandamisel eluhoonete vahelt, tuleb lähtuda võrdsuse printsiibist ning planeerida trass eluhoonetest ühtlasele kaugusele;
- võimalusel kasutada olemasoleva tehnilise taristu koridori (teekoridor või elektriliini koridor) või nende vahetut lähedust, et vähendada mõju looduskeskkonnale, visuaalset mõju ja maa koormamist erinevate kaitsevöönditega;
- vältida tuleb I ja II kaitsekategoorialiikide leiukohtade läbimist liinikoridoride poolt. Kui elupaikade läbimist ei ole võimalik vältida, siis tuleb analüüsida, kas vastavas asukohas on väiksema mõjuga õhuliini või maakaabelliine rajamine. Õhuliinide väiksema mõju korral tuleb liini tugipostid paigutada kindlasti väljapoole kõige väärtuslikumaid elupaiku. Maakaabelliinide rajamisel tuleb mõjude leevendamiseks rakendada kaabli kinnisel meetodil rajamist;
- kuivõrd kotkaste üheks ohuteguriks on elektriliinides hukkumine, ei tohi kotkaste pesakohast kuni 500 m kaugusele rajada uusi elektri õhuliine. Seega 500 m raadiuses kotkaste pesakohast peab kasutama maakaabelliine. Olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb need asendada maakaabliga (Merikotka kaitse-tegevuskava);
- must-toonekure elektriliinide ja tuuleparkide tähtsust ohutegurina Eestis ei osata praegu hinnata, ilmselt on see väikese tähtsusega või keskmise tähtsusega. Rändeteedel on elektriliinide mõju suur ohutegur (Must-toonekure kaitse-tegevuskava). Must-toonekure rändeteedel tuleks elektriliinid viia maakaablistesse;
- kuivõrd lindude oluliseks ohuteguriks on pesitsusaegne häirimine, tuleb ehitusaegsed tegevused kaitsealuse linnuliigi lähialal ajastada pesitsusvälisele ajale. Pesitsusaegsel perioodil võib ehitustegevusi kavandada vaid juhul, kui linnustiku ekspert on läbiviinud seire, mille tulemuseks on, et kaitsealuse linnuliigi pesas ei toimu sigimistegevust st pesa on tühi, kurn puudub;
- III kaitsekategooriasse kuuluvate liikide leiukohtade läheduses tuleb elektriliinide täpne paigutus välja selgitada täpsemate keskkonnamõju eelhindangutega ja vajadusel keskkonnamõju hindamisega;
- välistada tuleb ebasoodne mõju Natura 2000 alade kaitse-eesmärkidele;
- kaitsealuste objektide läbimisel tuleb lähtuda ala kaitse-eeskirjas toodud tingimustest ning tegevus tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

#### 11.4.3 Väike-elektrituuliku püstitamine

Väike-elektrituulikuks loetakse kuni 30 m kõrgust (olemasolevast maapinnast) elektrituulikut. Väike-elektrituulikut võib püstitada väljaspool tiheasustusega ala ja miljööväärtuslikku ala. Kui väike-elektrituulik soovitakse püstitada elu- või ühiskondlikule hoonele lähemale kui 250 m, tuleb elektrituuliku püstitajal hankida vastavate kinnistute omanike kirjalik nõusolek või tuleb elektrituuliku püstitamine kavandada detailplaneeringu menetlusega.

#### 11.4.4 Üksiku väike-elektrituulikust kõrgema elektrituuliku püstitamine

Väljaspool tiheasustusega alasid, väärtuslikke maastikke ja miljööväärtuslikke alasid võib algtada detailplaneeringu üksiku elektrituuliku kavandamiseks. Detailplaneeringu algtamise taotlusega esitada andmed keskkonnamõjude eelhindangu koostamiseks. KSH eelhindangus tuleb anda hinnang KSH algtamise vajalikkuse kohta. Detailplaneeringu koostamisse kaasata isikud, kelle maale ulatub varjutus või elamumaa normikohast taset ületav müra.

Üksiku elektrituuliku, mille kõrgus on üle 30 meetri, püstitamise soovi korral tuleb elektrituuliku püstitamine kavandada detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlusega. Detailplaneeringu menetlusse tuleb kaasata kõik maaomanikud, kelle maad jäävad:

- elektrituuliku 5-kordse kõrguse (elektrituuliku masti kõrguse ja tiiviku kõrguse summa) piiresse, kuid mitte vähem kui 250 m raadiuses ja
- elektrituuliku varjutuse alasse või kus elektrituuliku modelleeritud müratase ületab kehtivaid müra normtasemeid.

Detailplaneeringu algatamise taotluse juures on taotleja poolt vajalik esitada KSH eelhindang.

Raudtee lähedusse kõrgete rajatiste (nt tuulik, sidemast) kavandamisel tuleb need raudtee kaitsevööndi (raudtee kaitsevöönd ulatub 30m kaugusele rööpme teljest) servast paigutada vähemalt rajatise tipukõrguse kaugusele. Rajatise kaugust mõõdetakse rajatise masti tsentrist.

Tuulikuid tuleb planeerida viisil, mis tagab kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid) säilimise ning kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja nende kaitse-eesmärkidele. Võimaliku tuuleenergeetika kavandamise korral kaasatakse Keskkonnaamet kaasamisprotsessi.

### 11.5 Kaugküttepiirkondade määramine

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus. Üldplaneeringu eesmärgiks on tagada kaugküttepiirkondade jätkusuutlikkus ja kaasajastamine, mille eelduseks on piisava hulga tarbijate olemasolu. Kaugküttepiirkonnas on sisekliima tagamisega<sup>7</sup> hoonete projekteerimisel esimeseks eelistuseks kaugküte, mida saab lugeda tihedamalt asustatud aladel puhtaimaks ja efektiivsemaks kütteliigiks. Põhja-Pärnumaa vald võib kaugkütte aladel kaalutusotsusena keelduda sisekliima tagamisega hoone ehitusloa väljastamisest, kui muu kavandatud kütteliik halvendab piirkonna õhukvaliteeti ja kaugkütte mittekavandamiseks puudub objektiivne (sh majanduslik) põhjus. Objektiivseks põhjuseks võib olla näiteks see, et hoone energiatarve on niivõrd väike (passiivmaja nõuetele vastav eramu vms), et kaugküttega ühendamine ei ole mõistlik.

Üldplaneering märgib ära tänased kaugküttepiirkonnad. Kaugküttepiirkondade täpne piiritlemine toimub vajadusel soojamajanduse arengukava alusel.

Põhja-Pärnumaa vallas käesoleval ajal kehtivad kaugküttepiirkonnad:

- Tootsi kaugküttepiirkond (Tootsi Vallavolikogu 18.08.2016 määrus nr 10 "Tootsi valla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026 kinnitamine);
- Vändra Wendre kaugküttepiirkond (vastu võetud 15.09.2016 Vändra Alevivolikogu määrusega nr 14);
- Vändra Vana tn kaugküttepiirkond (vastu võetud 15.09.2016 Vändra Alevivolikogu määrusega nr 14).

### 11.6 Tuletõrje veevõtukohad

Kaardil on esitatud olemasolevad tuletõrje veevõtukohad ja hüdrandid vastavalt Päästeametilt saadud infole, mida on täiendatud ÜVKA määratletud veevõtukohtadega ning RMK-lt saadud veevõtukohtade infoga. Olemasolevatele veevõtukohtadele ja hüdrantidele tuleb tagada nõuetekohane juurdepääs,

<sup>7</sup> Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruse nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ mõistes.

piisava kandevõimega juurdepääsutee, nõuetekohane veevõtukaev (looduslike veevõtukohtade osas) ning piisav vooluhulk (hüdrantidel).

Üldplaneeringu koostamise käigus analüüsiti üldiselt planeeringuala kaetust tuletõrje veevõtukohtadega. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks märkida vaid perspektiivis olulised veevõtukohad, mis jääksid veekogu ehituskeeluvööndisse.

Üldplaneering näeb võimalused tuletõrje veevõtukohta rajamiseks:

- Kaansoo külas Kaansoo ojal;
- Kadjaste külas magistraalkraavil;
- Suurejõe külas Kärü jõel;
- Suurejõe külas Pärnu jõel;
- Tootsi alevis Uru ojal (Oja tänava ääres) - neli asukohta;
- Vihtra külas Pärnu jõel.

Planeeritud veevõtukohtade asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Uutel ehitistel tuleb tuletõrje veevarustus tagada vastavalt kehtivatele nõuetele, veevarustuse tagamine on iga ehitisega kinisaja omaniku ülesanne.

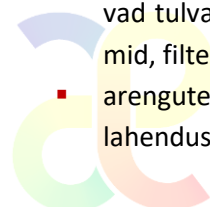
### 11.7 Sademeveesüsteemid

Sademevee kanalisatsioonivõrk on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub sademe-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimine. Sademevee süsteemidel on tihedamalt asustatud aladel oluline roll, kuna sademeveed võivad põhjustada kontrollimatuid tulvasid ja uputusi, pärsida reoveepuhastite tööd ning põhjustada reostust (ülevoolud kanalisatsioonisüsteemist). Vett mitteläbilaskvate pindade paratamatu suurenemine seoses ehitustegevusega mõjutab ka loomulikku hüdroloogilist režiimi. Sademevee mõistlikul majandamisel saab seda sama kasutada efektiivselt haljassalade optimaalse niiskuse režiimi tagamiseks. Samuti kompenseeritakse immutamise ehitustegevusest põhjustatud põhjavee tasapinna alanemist kuid tuleb veenduda, et sademevesi ei oleks saastunud. Kliimamuutustega seoses eeldatakse olulist arvutusliku äravoolu kasvu ning peamiseks murekohaks on puuduvad tulvavete ärajuhtimise süsteemid.

Maa-alused sademeveesüsteemid paiknevad Vändras, Tootsis, Pärnu-Jaagupis, Vahenurme korruselamute piirkonnas, Pärnjõe töökoja ümbruses ja Tõrdu külas Halinga turvakodu ümbruses. Probleemkohad on järgmised tiheasustusega alade piirkonnad: Libatse korrusmajade piirkond, Tootsi korrusmajade piirkonnad. Konkreetset sademeveesüsteemi puudutavad arengusuunised tuleb välja töötada ÜVKA-s.

Üldplaneering seab järgnevad põhimõtted sademeveesüsteemide edasisel arendamisel:

- detailplaneeringutes ja hoonete ehitusprojektides tuleb lahendada maa-ala sademeveekäitus;
- sademevee ärajuhtimise kavandamisel tuleks maksimaalselt arvestada loomulike äravoolutingimustega ning valgalade piiridega;
- põhjalik ülevaade, hinnang seisukorrale ning suunistele tuleb anda ühisvee ja -kanalisatsiooni arendamise kavas;
- sademevee käitlusel eelistada looduslähedasi meetodeid, mis ühtlasi on efektiivselt kasutatavad tulvavete ärajuhtimiseks (vett läbilaskvad pinnakatted, tiigid, tehismärgalad, imbsüsteemid, filtersüsteemid, avatud kraavid);
- arengute kavandamisel kombineerida maaüksuse põhised sademeveelahendused piirkondlike lahendustega;



- kui piirkonnas ei ole lahkvoolset kanalisatsiooni, võib maaüksuse eritüübilised kanalisatsiooni-veed juhtida ühisvoolsesse kanalisatsioonivõrku ainult vee-ettevõtja loal;
- kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib;
- kui sademevett ei saa immutada või selle viibeaega tekkekohas pikendada, siis tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda;
- kui sademevett ei saa immutada ega juhtida tekkekohast edasi aeglustava (tõkestava) ja viivitava immutussüsteemiga, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid), puhastust.

## 12 Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Olulise ruumilise mõjuga ehitisi üldplaneeringuga ei kavandata. Tuuleparkide arendamise selgitused on esitatud peatükis 11.4. Uusi planeerimismenetlusi tuuleparkide kavandamiseks või arendusalade otsimiseks väljaspool olemasolevaid arendusalasid Põhja-Pärnumaa vallas ei algatata.

Võimaliku muu olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamise vajaduse korral lahendatakse kõik sellega seonduv läbi planeeringuinstrumenti, mis vastava ehitise ehitamiseks antud ajahetkel on õiguspärane. Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohtadena (kui neid tulevikus on vaja kavandada) eelistada üldplaneeringuga määratud tootmise (vt ptk 6.7.8) ja tehnoehitise maa-ala (vt ptk 6.7.7).

## 13 Avaliku kasutusega paadisillad ja veeskamiskohad

Planeeringu põhijoonisele on kantud olemasolevad paadisillad mille osas tuleb hinnata kas need on või peaks olema avalikuks kasutamiseks. Võimalike planeeritavate veeskamiskohtadena on planeeringujoonisele kantud Suurejõe ja Kullimaa külas üks asukoht ning kaks asukohta Vihtra külas.

## 14 Supelranna ala määramine

Supelrand on selleks üldplaneeringuga määratud maa-ala veekogu ääres, mis koos suplemiseks mõeldud vee-alaga moodustab supluskoha. Supluskoha põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supluskohad peavad vastama õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Kõikidele supluskohadele on maismaa osas määratud supelranna maa-ala juhtfunktsioon, kus rakenduvad looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused.

Põhja-Pärnumaa valda planeeritud supluskohad on:

- |           |                       |                  |
|-----------|-----------------------|------------------|
| ▪ Aluste; | ▪ Samliku;            | ▪ Tootsi;        |
| ▪ Kaisma; | ▪ Suurejõe (puhkekes- | ▪ Vihtra (2 tk). |
| ▪ Kurgja; | kus);                 |                  |
| ▪ Rõusa;  | ▪ Suurejõe;           |                  |

Supluskohades tuleb arendada taristu (parklad, teed, väliinventar), et tõsta külastajate mugavust ja üldist heakorda. Vajadusel tuleb koostada täpsem rannaala tsoneering, et leida erinevatele tegevustele sobiv lahendus. Supluskohade taristu arendamisel tuleb võtta arvesse ptk 26 toodud suuniseid.





## 15 Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul.

Suurte üleujutusalaadega siseveekogudel on kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates<sup>8</sup>. Suurte üleujutusalaadega siseveekogud Põhja-Pärnumaa vallas puuduvad.

## 16 Rohevõrgustiku ning selle toimimist tagavate tingimuste täpsustamine

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem. Roheline võrgustik toetab stabiilse keskkonnaseisundi ja keskkonnavastupanuvõime säilimist, hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne). Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus.

Üldplaneeringus on täpsustatud Pärnu maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustiku paiknemist ja tingimusi. Rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisuga, toimunud ja perspektiivsete ruumiliste arengutega ning lisati uusi struktuurielemente. Täpsustamise peamiseks eesmärgiks oli parandada rohevõrgustiku-, kui terviku sidusust. Rohevõrgustiku elementide hierarhilised tasemed on esitatud tabel 5-s. Üldplaneeringuga tehtud olulisemad rohevõrgustiku täpsustused:

- Kullimaa külas lisati kohaliku tasandi tugiala (põhijoonisel tähisega T10);
- suurendati oluliselt Vihtra ja Leetva külas paiknevat tugiala ja ühendades selle Navesti jõest lõunas paikneva riikliku tähtsusega tugialaga. Laiendamine on vajalik kompenseerimaks maakonnaplaneeringuga kavandatud tuulepargi elluviimisel kaasnevaid mõjusid rohevõrgustiku tugialale;
- Rail Baltica trassiga külgneval alal võeti arvesse koostamisel oleva Rail Baltica KMH sisendeid ning lisati Lõo rabast loodesse ja lõunasse suunduvad rohekoridorid;
- lisaks teiste kohaliku tasandi sidusust parandavate koridoridega (põhujoonisel tähisega K10) lisati pikki Pärnu jõge kulgev oluline rohekoridor, mis hõlmab Pärnu jõe koos ehituskeeluvööndiga.

Tabel 5. Rohevõrgustiku hierarhilised tasemed.

Rohelise võrgustiku elemendi tase	Tugiala tähis põhijoonisel	Koridori tähis põhijoonisel
Riigi suur	T6	K6
Riigi väike	T7	K7
Maakonna suur	T8	K8
Maakonna väike	T9	K9
Kohalik (üldplaneeringuga määratud)	T10	K10

Üldplaneering seab rohevõrgustikule järgmised tingimused:

- rohevõrgustiku koridoridele ehitamisel peab koridori alaga risti suunas säilima vähemalt 70 %

<sup>8</sup> Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord (Vastu võetud 28.05.2004 nr 58)

loodusliku alana<sup>9</sup> ning seejuures ei tohi katkematu koridori riba (vahekaugus nt hoonete, tarastatud õuealade jms vahel) olla väiksem kui 100 m;

- tagada, et looduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90% ning katkematu koridori laius oleks vähemalt 100 m. Kui konkreetse juhtumi korral on näha, et tingimust ei ole võimalik täita, tuleb teha kaalutusotsus kaasates otsuse tegemisse elustiku eksperdi(d);
- rohevõrgustiku alal seatakse ühe üksik- või kaksikelamu hoonestatava maaüksuse miinimumsuuruseks 1 ha;
- rohevõrgustiku alal ei tohi aiaga piiratava ala suurus (erandiks on karjaaed, mida on lubatud sulgeda vaid karjatamise ajaks) ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- uuenemata raielankide osakaal põhikaardile märgitud metsamaast ühe rohevõrgustiku elemendi piires ei tohi ületada 14%;
- metsamaa raadamine päikeseelektrijaama (mistahes suurusega) püstitamiseks rohevõrgustiku alal ei ole lubatud;
- aladel, kus kaevandustegevuse tarbeks on teostatud rohevõrgustikus metsa raadamine, on soovitatav korrastada ala metsamaana (va juhul, kui korrastamise suunaks on veekogu);
- olulise keskkonnamõjuga tegevusi ei ole üldjuhul rohevõrgustiku aladele lubatud rajada, va riiklikult tähtsad taristuobjektid, mille puhul tuleb selgitada mõju rohelisele võrgustikule ja vajadusel välja pakkuda leevendusmeetmed;
- üldplaneeringuga kehtestatakse Rail Balticuga ja Via Balticaga rajatavate suurulukite läbipääsude ümber 500 m raadiusega piiranguvöönd (kantud põhijoonisele) kus:
  - keelatud on lageraie ja metsa raadamine;
  - ei ole lubatud muuta maakasutust, sh muuta maakasutuse sihtotstarvet, sh muuta maakasutuse sihtotstarvet, mis võib vähendada looduslike alade osakaalu või muutada takistuseks loomade liikumisel suurulukite läbipääsule;
  - ehitised, sh piirdeaiaid, ei tohi takistada loomade liikumist suurulukite läbipääsule;
  - ei ole üldplaneeringu kehtestamise ajal seni hoonestamata katastriüksustel uute ehitiste (v.a õhuliinid, maakaabelliinid, maa-alused trassid) püstitamine lubatud. Lubatud on ehitiste püstitamine olemasolevate hoonestusaladega seotult nii, et olemasolevad ja kavandatavad ehitised moodustavad kompaktsed terviku;
  - maaomanikel metsa majandades ja/või metsamajandamiskava koostades arvestada, et suurulukite läbipääsude suudmeala piirkonna metsad toimivad neile juurdepääsulana. Metsa tuleb majandada viisil, mis tagab rohevõrgustiku puistu sidususe ja toetab loomade suurulukite läbipääsu suudmeni jõudmist. Raiete planeerimisel tuleb koostööd teha suurulukite läbipääsu omanikuga juba enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile (raie tuleb teostada mahus ja viisil mis tagab rohevõrgustiku puistulise ja loomade läbipääsu suurulukite läbipääsule). Metsateatis tuleb kooskõlastada suurulukite läbipääsu omanikuga;
  - maavarade kaevandamist suurulukite läbipääsu piiranguvööndis vältida. Maavara geoloogiline uuringuluba ja kaevandamisluba tuleb kooskõlastada suurulukite läbipääsule omanikuga;
  - jahipidamine on keelatud;
  - piiranguvööndi ruumikujule ja selle tingimustele võib rakendada erandeid tingimusel, et on koostatud ulukieksperti analüüs, mis näitab veenvalt, et kavandatav tegevus ei mõjuta negatiivselt uluki läbipääsu ja piiranguvööndi toimimist ning rohevõrgustiku

---

<sup>9</sup> Eesti põhikaardi ETAK andmetes esitatud (jooksvalt uuenevad) kõlvikute alad: E\_202\_seisuveekogu\_a, E\_203\_vooluveekogu\_a, E\_304\_lage\_a, E\_305\_puittaimestik\_a ja E\_306\_margala\_a.



sidusus on kavandatava tegevuse puhul jätkuvalt tagatud, vajadusel määratledes vastavaid leevendusmeetmeid. Erandid tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga ja Keskkonnaametiga ning vajadusel teiste asjakohaste asutustega (nt kohalik omavalitsus, RMK).

## 17 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Kallasrajale juurdepääs peab olema tagatud ning selleks on üldplaneeringus määratud konkreetsed asukohad. Kallasrajale juurdepääsud on mõeldud vähemalt jalgsi juurdepääsuks. Kui juurdepääs kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvilil selgitada jalgsi edasiminekuvõimalusi ja kallasraja või huviväärsuse kaugust.

Kallasrajale avalikud juurdepääsud on kantud üldplaneeringu põhijoonisele. Kallasrajale juurdepääsud on määratud:

- Aluste külas tiigile;
- Kaisma külas Kaisma järvele;
- Kurgja külas Pärnu jõele;
- Kurgja/Samliku külas Pärnu jõele;
- Rahnoja külas Pärnu jõele;
- Suurejõe külas Pärnu jõele;
- Tagassaare külas Pärnu jõele;
- Vihtra külas Pärnu jõele;
- Vihtra külas Pärnu jõele;
- Vihtra külas supluskohale.

Planeeringuga määratud avalike juurdepääsude või nendele jäävate lõikude osas, mis ei ole planeeringu kehtestamisel valla omandis või mille kohta pole sõlmitud ja kinnistusraamatusse kantud avaliku kasutuse kokkulepet, viiakse peale üldplaneeringu kehtestamist läbi vastavad ptk-s 29 kirjeldatud toimingud.

## 18 Üleujutusohust tulenevate kitsenduste seadmine

Tuginedes Keskkonnaagentuuri 2025 aastal koostatud tööle „Pärnu jõe vesikonna üleujutuste tõenäosusstsenaariumite arvutamine ja kaardistamine“ määratakse täiendavad tingimused alade osas, kus esineb üleujutusrisk 1% (1 kord 100 aasta jooksul) ja üle selle. Üleujutusriskist tulenevate ehituspiirangutega ala on kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

Täiendavate üleujutusriskist tulenevate tingimuste määramine on vajalik kuna ehituskeeluvööndi riiklik regulatsioon ei ole otseses seoses üleujutusohu määratlusega, mistõttu on vajalik täiendavate tingimuste seadmine üldplaneeringus, et minimeerida võimalikku ohtu elule ja varale.

Üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga alal on sisekliima tagamisega hoonete rajamine üldjuhul keelatud.

Kohalik omavalitsus võib kaaluda üleujutusohuga alal erandite tegemist, kui on täidetud järgnevad tingimused:

- ehitusprojektis tagatakse, et uute avalike ning elukondlike (sh. suvilad) hoonete põrandapinna kõrgus oleks suurem kui üleujutuse riskitase, välja arvatud sisekliima tagamiseta ja ilma eluruumita kõrvalhooned nagu kuurid ja garaažid;

- tagatakse, et uute elukondlike majapidamiste juurdepääsutee pind ei oleks madalamal, kui üleujutuse riskitase miinus 0,3 m (eesmärk on, et üksikud majapidamised ei saaks ekstreemsete ilmaolude korral muust maailmast ära lõigatud);
- sisekliima tagamisega hoone olulised tehnosüsteemid, mis jäävad üleujutuse riskitasemest allapoole peavad olema üleujutuskindlad (nt. elektripaigaldised, reoveesüsteemid, küttesüsteemide osad);
- avalikud tehnovõrgud, mis jäävad allapoole üleujutuse riskitaset peavad olema üleujutuskindlad;
- riskipiirkonda jäävate hoonete olulisel rekonstrueerimisel arvestada võimaliku veetaseme esinemisega.

## 19 Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Üldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi ulatus on informatiivne ning täpne vööndi kulgemine sealhulgas arvestades metsamaale kehtivaid erisusi täpsustatakse ehitusprojekti või detailplaneeringuga.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Pärnu jõe ehituskeeluvööndit Vihtra küla tiheasustusega alal põhijoonisel näidatud ulatuses järgnevalt:

- Üleõje-Tipu maaüksusel võib ehituskeeluvööndi vähendusega alale ehitada ühe elukondliku hoone kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga;
- Jõesuu tee 4 ehituskeeluvööndi vähendusega alas võib paikneda täna olemasolev hoonestusmaht (hoonemahu asukohta võib vähendusega alas muuta);
- Jõesuu tee 4a maaüksusele võib rajada erinevaid puhke ja spordirajatisi (hooneid ei ole lubatud ehituskeeluvööndisse rajada);
- Pumpla kinnistule võib rajada erinevaid puhke ja spordirajatisi (ennekõike on vajalik rajada lasteaia mänguväljak, millele ei ole teisi mõistlike alternatiive).

Üldplaneeringu koostamisel vaadati üle Vändra Vallavolikogu 18.06.1998 otsusega nr 44 kehtestatud Vändra alevi üldplaneeringus (töö nr. 116-96 MP) ehituskeeluvööndi vähendused Vändra alevis ning kehtima jääb ehituskeeluvööndi vähendus Õuna tn 1, 2, 3, 4 ning Aianduse tn 2 ja 4 kinnistutel. Ala on kasutusele õuealana, tegu ei ole loodusliku alaga, alal on väljakujunenud asustumuster ja infrastruktuur, mille tõttu on ala arendamine asustuse arengu seisukohast mõistlik ja vajalik.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Vändra jõe ehituskeeluvööndit Vändra alevi tiheasustusega alal põhijoonisel näidatud ulatuses järgnevalt:

- Õuna tänav 1 võib ehitada kuni kolm elukondlikku hoonet kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga;
- Õuna tänav 2 ehituskeeluvööndi vähendusega alale võib ehitada kuni kaks elukondlikku hoonet kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga;
- Õuna tänav 3 ehituskeeluvööndi vähendusega alale võib ehitada kuni kaks elukondlikku hoonet kuni 150 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga;
- Õuna tänav 4 ehituskeeluvööndi vähendusega alale võib ehitada kuni kaks elukondlikku hoonet kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga;
- Aianduse tänav 2 ehituskeeluvööndi vähendusega alale võib ehitada kuni kolm elukondlikku hoonet kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga;
- Aianduse tänav 4 ehituskeeluvööndi vähendusega alale võib ehitada ühe elukondlikku hoone kuni 100 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga.

Üldplaneeringus on tiheasustusega aladel märgitud väljakujunenud ehitusjoon. Väljakujunenud ehitusjoon on informatiivsena kantud üldplaneeringu põhijoonisele.

Hilisemal ehitusõiguse andmisel tuleb igakordselt täiendavalt kaaluda, kas soovitud ehitis vastab LKS § 38 lg 4 p 11 toodud erandile.

Põhijoonisel on üldistatud aladena kajastatud piirkonnad, kus ehituskeeluvööndit on varasemalt vähendatud (vt tabel 6). Varasema detailplaneeringu olemasolul tuleb lähtuda LKSs sätestatud ehituskeeluvööndi ulatusest. Vähendatud ehituskeeluvööndi korral jääb vööndi ulatus kehtima kuni detailplaneeringu kehtimiseni ja lähtuda tuleb selle määramise põhjendustest ja tingimustest.

Seadusest tulenev ehituskeeld ei laiene olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

Tabel 6. Varasemad ehituskeeluvööndi vähendamised, mis jäävad kehtima.

Aeg	Keskkonnaministeeriumi või Keskkonnameti kirja/asja nr	Küla/alev	Maaüksus, taotletav ala või planeeringuala	Veekogu/kirjeldus
2009	9664-4	Kaansoo küla	Vähi	Kaansoo oja
08.03. 2013	31676-4	Kaisma küla	Kaisma Suurjärve puhkeala	Kaisma järv
30.11. 2015	11986-7	Samliku küla	Nõmme, Uue-Vahenõmme ja Tammaasa	Pärnu jõgi

## 20 Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.

Üldplaneeringuga määratakse järgnevad kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid:

- Kobra küla tammeallee;
- Pärnjõe pärnade allee;
- Tootsi määnd;
- Vihtra saarestik.

Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektidel tuleb:

- tagada loodusobjekti ning selle väärtuste säilimine;
- tagada objekti ja ümbritseval alal vajalik hooldus;
- tagada objektidele avalik juurdepääs vähemalt jalgsi;
- tagada objektide vaadeldavus.

Mädara luite maastikukaitselala kavandatakse kohaliku omavalitsuse kaitsealana ning sellele hakkavad rakenduma kaitse-eeskirjas määratud tingimused – üldplaneeringu põhijoonisel on projekteeritav kaitseala esitatud tugiinfona. Kurgja vallseljak kavandatakse riikliku looduskaitsealana. Juhul, kui Vändra park arvatakse riiklikult kaitstavate objektide hulgast välja, siis kohalik omavalitsus on huvitatud selle kaitsmisest kohalikul tasandil.



## 21 Väärtuslike põllumajandusmaade määramine

Põhja-Pärnumaa valla üheks suureks väärtuseks on põllumaade rohkus, mis on aluseks põllumajandus-sektori suurele osakaalule. Arvestades valla rahvastikuprognoose ja arengusurvet on põllumajandus-maade hoonestamise surve pigem väike. Üldplaneeringu koostamise ajal on riiklikest toetusmeetme-test tulenevalt suurem surve päikeseelektrijaamade rajamiseks põllumajandusmaadele. Selleks, et ta-gada väärtuslike põllumassiivide terviklikkus ja muldade säilimine, määratakse üldplaneeringus väärtusliku põllumaaga alad ja sätestatakse nendele üldised piirangud.

Pärnu maakonnaplaneeringus on väärtuslike põllumajandusmaade ruumiline ulatus esitatud informa-tiivsena ning on antud suunis, et tuleb juhinduda Põllumajandusuuringute Keskuse andmekogust.

Üldplaneering täpsustab väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist ja tingimusi. Väärtuslike põllu-majandusmaade määramisel üldplaneeringus on aluseks olnud Põllumajandusuuringute keskuse and-med.

Üldplaneeringuga määratakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks kompaktsed ja üle 2 ha suurused põllumajandusmaad, mis jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, mis ei asu riigitee kaitsevööndis<sup>10</sup>, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 35 hindepunkti (Pärnu maakonna keskmine kaalutud boniteet) ning mis ei jää planeeringuga määratud tiheasustusega alale. Üldplaneeringu põhijoonisel kujutatud väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb käsitleda üldisena, kuna üldplaneeringu koostamisel ei ole tehtud täpsustavaid uuringuid boniteedi tegeliku väärtuse osas. Ju-hul, kui kohapõhine boniteeti täpsustav uuring toob välja, et tegelik mulla boniteet on madalam kui 35 hindepunkti, siis kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib loobuda täpsustava uuringuga kae-tud alal üldplaneeringuga väärtusliku põllumajandusmaale määratud tingimustest.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põlluma-jandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise (edaspidi põllumajandusehitis) kui on täide-tud kõik järgmised tingimused:

- põllumajandusehitise ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- põllumajandusehitis ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirne-vale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasu-tamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise (edaspidi elamu), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- elamu ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale kuni 0,5 hektari suurusele alale;
- elamu ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- elamu ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasuta-mist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Päikeseelektrijaamade rajamise tingimused väärtuslikul põllumajandusmaal on esitatud peatükis 11.4.1.

---

<sup>10</sup> Pärnu maakonnaplaneeringust tulenev suunis

## 22 Väärtuslike maastike ja maastikuelementide määramine

### 22.1 Väärtuslike maastike määramine

Põhja-Pärnumaa vald asub Pärnu madalikul, millele annavad ilme suured metsad, jõed, sood ja rabad. Samuti on oluline osa inimese poolt kujundatud põllumajandusmaastikel, kus veel tänini leidub mitmeid kasutuskõlbmatuid nõukogudeaegseid põllumajandushooneid. Jõgede kallastel leidub viirsavidel kohati väga viljakaid muldi, need alad on olnud aastasadu põldudeks haritud ja tihedama asustusega.

Üldplaneering täpsustab maakonnaplaneeringus esitatud väärtuslike maastikele seatud kaitse- ja kasutustingimusi. Väärtuslike maastiku elementideks on väärtusliku maastiku alad, väärtuslikud metsad, kauni vaatega kohad ning kauni vaatega teed (sh veeteed).

Üldised tingimused on seatud kõigile väärtuslikele maastikele ning täpsustatud tegevused on esitatud tabel 7. Üldnimetuse „väärtuslik maastik“ all käsitletakse väärtuslikke maastikke, kauneid tee- ja veeteelõike ning silmapaistvalt ilusa vaatega kohti. Väärtuslike maastikena on määratud kuhjunud väärtustega maastikud, kus maastikul on kultuurilis-ajalooline väärtus, looduslik väärtus, puhkeväärtus ja turismipotentsiaal, identiteediväärtus ning esteetiline väärtus.

Väärtuslike maastike üldised kaitse- ja kasutustingimused on:

- korrastada väärtust loovad objektid (pargid, väikeobjektid, poollooduslikud kooslused) ja hooned (sh veskid, kabelid jms). Lagunevad ehitised kas likvideerida, konserveerida või jätta teadlikult lagunevaks tagades ohutuse;
- väärtust loovatele objektidele parema vaadeldavuse võimaldamiseks hoida vaated avatuna ja avada uusi vaateid, vajadusel ehitada vaatekohtadesse vaateplatvorme. Uusehitiste kavandamisel tagada vaated väärtust loovatele objektidele, vaadetes mitte ehitada neid häirivaid ehitisi;
- koostöös maaomanikega tagada juurdepääs arhitektuurilistele maastiku väärsustele, tähistades ja eksponeerides objekte ning tutvustades piirkonna lugusid;
- paigaldada enim külastatavatele aladele infoskeemid ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde suunaviidad ja infotahvlid. Suurema rekreatsioonikoormusega aladel ehitada vastavalt vajadusele parkimis-, puhke- ja telkimiskohad ning tähistada need;
- säilitada väärtuslike maastike omapära maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel;
- uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega;
- maastikuökoloogilisest printsiibist lähtuvalt säilitada looduslikud kooslused saarekestena kultuurimaastikes. Kui looduslikke kooslusi on paiguti napilt, täiendada neid maastikke uue haljastusega ja metsatukkadega;
- igale väärtuslikule maastikule on soovitatav koostada maastikuhoolduskava. Väärtusliku maastiku piirid täpsustada hoolduskava koostamisel. Hoolduskavad on aluseks väärtuslike maastike säilimisele ja taastamisele. Nende põhjal kavandatakse hoolduseks vajalikke meetmeid, samuti on need aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel väärtuslikel maastikel. Hoolduskava peaks sisaldama, olenevalt väärtusliku maastiku iseloomust, eespool esitatut;
- väärtuslikul maastikul kaevandatava ala korrastustingimuste seadmisel tuleb arvestada väärtusliku maastiku väärtustega ehk maa-ala hilisem kasutus peab võimalikult suurel määral sobituma väärtusliku maastikuga.

Tabel 7. Planeeritud väärtuslikud maastikud.

Nimetus	Väärtus	Soovitused
Vihtra - Suurejõe - Kurgja jõemaastik	<p>Ilus loodus – avatud maastik (peamiselt põllumaanduslik). Huvitav tee mõlemal pool jõe kallast. Jõe sillad ilusate vaadetega. Üksikud hästi säilinud põlistalud.</p> <p>Rekreatsioon: Kurgja talumuuseum, veematk.</p>	<p>Korrastada ja tähistada kaitseväärtusega üksikobjektid ning nende juurdepääsud. Maastiku korrastamiseks koostada hooldussoovitused. Ala on sobiv looduspuhkuseks, mistõttu tuleks arendada matkaradu ja -teid. Eraldi projektina käsitleda Pärnu jõge kui veeteed ning selle arendamise võimalusi. Majandustegevus toimub kooskõlas looduskaitse põhimõtetega ja viisiga, mis ei kahjusta kaitstavate alade loodus- ja kultuuriväärtusi.</p>
Kaisma järvede maastik	<p>Kaunis ja vahelduv loodus – metsad, järved, sood, tasandikud.</p> <p>Kaisma varemetes mõis – mõisaansambelis säilinud viinavabriku varemed ja valitsejamaja.</p> <p>Suure rekreatiivse potentsiaaliga ala: turismitalud, matkarajad, telkimiskohad ja metsamajakesed.</p>	<p>Korrastada ja tähistada kaitseväärtusega üksikobjektid ning nende juurdepääsud. Maastiku korrastamiseks koostada hooldussoovitused. Ala on sobiv metsa-, vee- ja looduspuhkuse arendamiseks. Korrastada Pööra vere mõispark. Säilitada avatud maastikualad. Kaisma järvede ja neid ümbritsevatele metsaaladele on loodud Kaisma loodusala ja hoiuala, mis on Natura 2000 võrgustiku ala. Majandustegevus toimub kooskõlas looduskaitse põhimõtetega ja viisiga, mis ei kahjusta kaitstavate alade loodust.</p>
Kodesmaa – Kaelase piirkonna põllumaastik	<p>Peamiseks väärtuseks on avatud põllumaastik Kodesma ja Langerma külates.</p> <p>Taastatud Kaelase mõisa peahoone.</p> <p>Ajalooline asustuskoht: kalmed ja külakalmistud.</p> <p>Kolhoosimaastik – Edasi kolhoos on mõjutanud piirkonna kujunemist, näiteks Libatse asula, Kaelase mõis ja neid ümbritsevad põllumaad.</p>	<p>Korrastada ja tähistada kaitseväärtusega üksikobjektid ning nende juurdepääsud. Maastiku korrastamiseks koostada hooldussoovitused. Säilitada põllumaastikud ja tehisekogud. Paasi tuleb käsitleda väärtusliku maavarana.</p>
Lavassaare – Virussaare turba- maa	<p>Lavassaare mäe, raba ja järve, Virussaare raba ja sellega põhjaküljest piirnev Pereküla.</p> <p>Rabamaastik, kus asub maakonna suurim turba- tootmisala, mis on tegev aastast 1919.</p> <p>Endised karjäärid on muutunud märgaladeks, mis pakuvad elupaika lindudele.</p> <p>Perekülas on säilinud vana külastruktuur.</p> <p>Peamine väärtus seisneb looduses.</p>	<p>Korrastada ja tähistada kaitseväärtusega üksikobjektid ning nende juurdepääsud. Maastiku korrastamiseks koostada hooldussoovitused. Maima raba ammendatud kaevandamisalad taastada märgaladena. Majandustegevus toimub kooskõlas looduskaitse põhimõtetega ja viisiga, mis ei kahjusta kaitstavate alade loodust.</p>
Soomaa	<p>Rekreatiivne väärtus: matkarajad</p> <p>Rahvuspark: rahvusliku väärtusega kaitseala looduse ja kultuuripärandi, ökosüsteemide, bioloogilise mitmekesisuse, rahvuskultuuri ning alalhoidliku looduskasutuse säilitamiseks, kaitsmiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks.</p>	<p>Soomaa Rahvusparki kohta on koostatud kaitsekorralduskava, milles on käsitletud ka maastikega seonduv tegevus. Majandustegevus toimub rahvusparkis kooskõlas looduskaitse põhimõtete ja viisiga, mis ei kahjusta rahvusparki loodust ega oluliselt maastiku üldilmet. Alal tuleb kaitsta kultuuripärandit, mis tähendab eelkõige ajalooliselt väljakujunenud asustumustri ja asustustiheduse säilitamist ja ka taastamist. Kavandatud ehitised peavad sobituma pärand- kultuurmaastikku.</p>
Vändra	Kultuurilis-ajalooline ja identiteedi väärtus.	<p>Korrastada ja tähistada kaitseväärtusega üksikobjektid ning nende juurdepääsud. Vana- tänava puithoonestuse ja teiste</p>

Nimetus	Väärtus	Soovitused
		ajalooväärtustega objektide puhul säilitada nende ajalooline ilme.
Pärnu-Jaagupi	Kultuurilis-ajalooline ja identiteedi väärtus.	Korrastada ja tähistada kaitseväärtusega üksikobjektid ning nende juurdepääsud. Maastiku korrastamiseks koostada hooldus-soovitused.

## 22.2 Väärtuslike metsade määramine

Tiheasustusega aladel ja nende ümbruses ning aktiivselt kasutatavatel puhkealade läheduses paiknevad metsad omavad elanikkonna seisukohast nii esteetilist, kui puhkeväärtust ning planeering näeb ette, et nende majandamisel tuleb olla tundlikum. Üldplaneering näeb ette, et väärtuslikus metsa majandamisel kaasatakse metsamajandamise tööde planeerimisse kohalik kogukond või elanikud.

Üldplaneeringu põhikaardil kujutatud väärtuslikus metsas, mille majandamiseks ei ole koostatud avalikkuse kaasamisega pikaajalist metsamajandamise kava, tuleb metsateatis (va sanitaarraie) kooskõlastada kohaliku omavalitsusega. Kohalikul omavalitsusel õigus kaalutlusotsusega esitada lisatingimusi raie tegemiseks või muuta raie liiki ja/või ulatust, kui olulisel määral väheneb:

- metsa senine rekreatiivne potentsiaal elanike jaoks;
- metsamaastiku esteetilisus, mis omab piirkonnas olulist tähendust;
- elustiku mitmekesisus, ning selle taastumine lähi perspektiivis ei ole tõenäoline;
- oluliselt metsa senine häiringuid leevendav kaitsefunktsioon. Vändra alevis Pärnu - Rakvere - Sõmeru maantee vahelisel alal ja Pärnu-Jaagupi alevis ja Libatse külas paikneva metsa, mis jääb tänase või planeeritava Via-Baltica (Tallinn - Pärnu - Ikla maantee) teekoridori ja asula vahel tuleb tagada metsa müra leevendav funktsioon (osaline raie vms).

Vajadusel kaasab kohalik omavalitsus otsustamisel pädevaid ja erapooletuid metsa-, elustiku- ja/või maastikueksperte erinevatest asutustest. Sohlu külas paiknevas väärtuslikus metsas tuleb keskkonnanõukaitseala nr KL-515217 kohaselt pärast maavara kaevandamist taastada esialgne metsakooslus.

Soovitused väärtuslikul metsaalal paiknevate metsade majandamiseks:

- raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena;
- metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanem või mille tervislik seisund on halb;
- raielangid sobitatakse maastikku vältides suurte avatud vaadete tekkimist;
- lageraie lankidega ei ületata põhikaardile kantud metsaradasid ja teid;
- lageraie puhul jälgitakse selle kõrvale jääva ala olukorda ning uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvab ca 3 meetri kõrgune noor mets (kui pikaajaline metsatööde plaan ei näe ette teisiti);
- teede ja radade ääres jäetakse langile tavapärasest rohkem säilikipuid (20-70 tk/ha või 20-30% elujõulistest puudest) või säilikpuude suuremaid gruppe;
- maaomanik peab veenduma, et peale raiet 5 aasta jooksul oleks lank uuenenud alale sobiva puuliigiga, mis on vastavuses pikaajalise metsamajandamise kava või omavalitsuse poolt antud tingimustega;
- eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu tekkivatest töödest teavitab metsaomanik omavalitsust eraldi ning see võib tuua kavandatud töödesse muudatusi.

## 22.3 Oluliste vaatesuundade määramine

Pärnu maakonnaplaneering seab üldplaneeringu ülesandeks määratleda vaated maanteedelt ning tagada vaated kultuurilooliselt olulistele objektidele. Üldplaneeringus määratakse oluline vaatesuund:

- Pärnu-Jaagupi alevis Pärnu maanteelt Pärnu-Jaagupi kirikule;



- Tootsi alevis Tööstuse tänavalt Tootsi turbatööstusele;
- Suurejõe külas Suurejõe sillalt Suurejõe vesiveskile;
- Säästla külas Mudiste - Suure-Jaani - Vändra teelt koolihoonele;
- Vändra alevis Pikalt tänavalt Vändra kirikule;
- Kurgja külas Kurgja sillalt Kurgja talule ning vesiveskile.

**Olulises vaatesuunas tuleb säilitada iseloomulik vaade ning igasugune ehitustegevus ja haljastust muutvad tegevused tuleb eelnevalt kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.**

## 23 Kaevandamistegevus

Kaevandamistegevus on väga nähtav ning avaldab ilmselget mõju piirkonna maastikule ja looduskeskkonnale, muutes taimestiku ja loomastiku elutingimusi. Samuti võib tegevus avaldada mõju kohalikele elanikele müra, tolmu või raskeveokite liiklusintensiivsuse näol. Kuna kaevanduste põhjustatud ruumiline mõju on arvestatav ning kuna see põhjustab konflikte teiste maakasutustega, siis üldplaneeringu kohaselt on vastava keskkonnaloa saamisel kaevandamistegevus üldplaneeringu kohaselt lubatav vaid mäetööstuse maa-ala (vt pt 6.7.9) ja maardla maa-ala (vt ptk 6.7.10) juhtotstarbega alal. Teiste üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetega aladel on kaevandamistegevus keelatud või eeldab enne kaeveldoa väljastamist üldplaneeringu muutmist (uut ühiskondlikku kokkulepet). Kaevandamisloa andmisel tuleb kaasata kohalikku omavalitsust, et ühiselt otsustada ala korrastamissuund ja kaevandamisega seonduva transpordi lahendamine ning vajadusel seada leevendavad meetmed kohalike elanike häiringute vältimiseks.

Kaevandatud alade:

- korrastamise põhimõtete määramisel (loa andmise staadiumis) tuleb kaasata kohalikku omavalitsust, et ühiselt otsustada maa-ala edasised korrastamistingimused;
- korrastamine peab toimuma võimalikult kiiresti peale kaevandamistegevuse lõppemist. Eesmärk on, et maa saaks kiirelt kaevandamisjärgse kasutusotstarbe (mets, suplemis- ja kalastamiskõlblik veekogu, terviserajad, parkmets jms);
- korrastamisel näha võimalusel, olenevalt kaevandatavast materjalist ja selle iseärasustest, ette etapiviisiline korrastamine, kus maavaravaru ammendumisel tehakse ala korda, vaatamata sellele, et lähialal kaevandamistegevus jätkub. Pikemaajalise kui viis aastat-, kaevandamise korral tuleb kavandada võimalusel etapiviisiline korrastamine, kus maavaravaru ammendumisel tehakse ala korda, vaatamata sellele, et lähialal kaevandustegevus jätkub.

## 24 Kultuuripärandi säilitamine

Lisaks väärtuslikele maastikele on kultuuripärandi oluliseks osaks väärtuslikud ehitised, sh ka riikliku kaitse all olevad objektid ning ka pühapaigad. Riikliku kaitse all olevatele objektidele ei seata täiendavaid ehituslikke tingimusi, nende käsitus toimub muinsuskaitseseaduse kohaselt koostöös Muinsuskaitseametiga. Oluline on tagada ka kohaliku tasandi väärtuslike ehitiste ehituslubade ja -teatiste menetlemisel väärtuste säilimine, et iga objekti ja selle kavandatava ehitustegevuse korral väärtused säiliks. Objektile, mida ei ole üldplaneeringus märgitud, kuid mida saab kohalik omavalitsus eriala ekspertide arvamusi arvestades väärtuslikuks lugeda, tuleb rakendada samuti alltoodud põhimõtteid.

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud maakonnaplaneeringus seatud põhimõtteid ja määratud väärtuslikemate alade kaitse- ja kasutustingimused lähtuvalt kohaliku omavalitsuse võimalustest kontrollida kehtestatut ja tagada kitsenduste ning väärtuste säilimise tasakaal.

## 24.1 Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga. Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Edasistes otsustusprotsessides tuleb kultuurimälestiste käsitlemisel ltugineda ajakohasele registriinfole, mitte üldplaneeringus kujutatud alusandmetele. Kultuurimälestiste ja nende kaitsevööndite aktuaalne seis kajastub kultuurimälestiste registris ([register.muinas.ee](http://register.muinas.ee)) ja tuleb enne iga järgmist etappi (detailplaneeringu algatamine, projekteerimistingimuste andmine, ehitusloa andmine jms) registrist üle kontrollida.

Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste kaitset reguleerib muinsuskaitseseadus ning käesoleva üldplaneeringuga ei tehta riikliku kaitse osas ettepanekuid. Kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus. Üldplaneeringu käigus tehtud planeerimisotsuste juures arvestati teadaoleva kultuuripärandiga ulatuses, mis vastab üldplaneeringu täpsusastmele. Kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine peab olema järjepidev ning see hoiab alal piirkonna identiteeti ja eripära ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvetele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna.

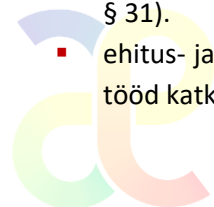
Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb võimalike ehitus-, raie-, kaeve- ning haljastuse istutamistööde puhul täita muinsuskaitseseaduse § 58 kohaseid nõudeid. Mälestistena riikliku kaitse all olevate hoonete puhul tuleb võimalusel:

- tagada nende kasutamine või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve;
- säilitada või taastada algne välisilm;
- ümbruse heakord ja ning hoone(te) vaadeldavus.

## 24.2 Arheoloogiatundlikud alad

Tuginedes sellele, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (muinsuskaitseseadus § 76 lg 1). Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades, kuid seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlike alasid. Seetõttu tuleb:

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);
- arheoloogiatundlikel aladel (kujutatud põhijoonisel) tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
  - algatatakse detailplaneeringut;
  - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>;
- nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduses ette nähtud tegevused (vt § 31).
- ehitus- ja kaevetöödel kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiks tulekul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ning teavitada sellest Muinsuskaitseametit.



### 24.3 Miljööväärtuslikud alad

Miljööväärtusliku ala puhul on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on planeerimisel ja ehitamisel tagada ehitusajaloolise väärtusega elu- ja abihoonete, planeeringu, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, meeleolu ja kultuurikeskkonna säilimine. Õigusaktidest tulenevaid energiatõhususe nõudeid ei rakendata üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikule alale või väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonetele, kui on täidetud allpool esitatud nõuded.

Miljööväärtuslikul alal tuleb ehitustegevusega tagada ala terviklik algne välisilme, mille iseloomulikeks näitajateks on:

- maaüksuse ja hoone suurus;
- ehitusjoon ja hoone paigutus;
- hoone iseloomulik arhitektuur, kõrgus, proportsioon ja mastaap;
- traditsioonilised viimistlusmaterjalid, avatäidete (aknad, ukseid) ja fassaadidetailide (sh vihma-veelahendus) kujundus;
- tänava ja hoovi katendimaterjal;
- haljastustava, piirded ja muud väikevormid (pingid, valgustid, graniitpostid, kuulutustulbad, veekivid jms);
- iseloomulik abihooned;
- miljööväärtuslike hoonete vaadeldavus (mõjutajateks on nii haljastus kui lisanduvad hooned).

Siiski ei pea miljööväärtuslikul alal projekteerima ajaloolist lahendust, lubatud on ka ajaloolisse keskkonda sobitatud uudsed lahendused – näiteks kui esmakordselt ehitatakse alale välisvalgustus, siis see võib olla ka kaasaegses 21. sajandi võtmes, kuid see peab arhitektuurselt/kujunduslikult kokku sobituma miljööväärtusliku alaga.

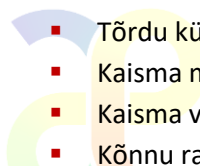
Üldplaneeringuga miljööväärtuslikele aladele seatavad üldised tingimused:

- miljööväärtust looval hoonel on lubatud muudatused hoone esialgsest projektlahendusest (juurdeehitused, katuseakende tegemine jne), kuid avalikust ruumist vaadeldes tuleb tagada algne arhitektuurne välisilme;
- miljööväärtust loova hoone lammutamist võib kaaluda ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 40%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertiis. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis- ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmisjooniseid;
- tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) ja reklaamid paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet;
- ventilatsiooni ehitamisel tuleb kasutada olemasolevaid korstnaid ja läbiviike. Kui see ei ole võimalik, tuleb uued korstnad ehitada ajalooliste eeskujul;
- miljööväärtust loovat hoonet võib ümber ehitada ja laiendada või vähendada kooskõlas hoone algupäraste proportsioonidega kasutades hoonetüübile ja selle ehitusajale iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale;
- miljööväärtust loova hoone ajaloolised piirdetarindid, aknad, ukseid, proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Hooneosade ja ehitusdetailide taastamisel tuleb aluseks võtta dokumenteeritud ajalooline olukord ja lähtuda hoonest kui tervikust. Välispiirete soojustamisel tuleb säilitada hoone ja selle osade proportsioonid, nt seina paksemaks muutumisel võib olla vajalik ka katuse ja sokli ümberehitus;

- miljööväärtust loova hoone ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid;
- traditsioonilisi ehitusmaterjale jälgendavaid materjale nagu kivistuse profiiliga plekkkatuse, plastlaudis, plastraamiga aknad jms kasutada ei tohi. Hoone ehitusajale ebatüüpilisi materjale võib kasutada ainult ajutise konserveeriva lahendusena (nt katusekattena sileplekk, rullmaterjal, eterniit);
- kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine on siiski soovitatav miljööväärtust loova hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd vallavalitsusega ja koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljööväärtuslikul alal kehtivate nõuetega;
- hoone värv tuleb valida keskkonda sobiv, soovitatavalt algupärasele lähedane (kui arhitektuurne lahendusega soovitakse algupära rõhutada), kui see õnnestub kindlaks teha;
- tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud;
- säilitada vaated miljööväärtust loovale hoonele;
- uushoonete projekteerimisel tuleb mahu, proportsioonide ja arhitektuurse üldilme määramisel eeskujuks võtta joonisel näidatud ajaloolised miljööd kujundavad hooned, mis aga ei tähenda ajaloolistest hoonetest koopia tegemist;
- piirkonna üldisest asustuse iseloomust suurema mahuga hoone kavandamisel tuleb see mahuliselt ja arhitektuurset liigendada;
- miljööväärtusliku alal tuleb vältida ajaloolise teekoridori õgvendamist;
- tänava rekonstrueerimise korral tuleb analüüsida, kas on vajalik tänava teekatte tasandi allapoole viimine, et takistada sõiduteelt sademevee hoonestatud maaüksustele ja keldritesse valgumist;
- prügimaja, elektrilajaam vms ajaloolisse keskkonda ebatüüpiline väikeehitis tuleb paigutada asukohta, kus see ei ole avalikus ruumis nähtav või on võimalikult varjatud;
- tänavat tuleb hooldada viisil, mis ei kahjusta külgnevat hoonestust ega kõrghaljastust, sealhulgas vältida tänava soolatamist hoonete ja kõrghaljastuse vahetus läheduses;
- nii tänava kui ka hoovide ja aedade kõrghaljastus tuleb eelistatult säilitada, võimaluse korral taastada;
- haljastuse taastamisel ja istutamisel kasutada traditsioonilisi liike. Tänavaruumi puhul näiteks pärnad, vaher, tamm, hobukastan, pihlakas, künnapuu jms. Eraaedades kasutada lisaks eelnevas näitlikus loetelus toodule viljapuid, sireleid, ebajasmiline, kibuvitsasi jms;
- vaadete avamiseks on lubatud puude võrade kärpimine ja isetekkeliste puude raie;
- ehitustöödega ei või kahjustada säilitatavate puude juuri.

Kui käesolevas peatükis toodud põhimõtete alusel renoveeritakse mõnda hoonet või hooneid, mis ei ole miljööväärtuslike objektide nimekirjas, siis võib seda lugeda miljööväärtuslikuks üksikobjektiks. Hinnangu, kas ehitisel on piisavalt miljööväärtusele iseloomulike tunnuseid (kas hoone on miljööväärtust loov), annab valla vastav eriteadmistega spetsialist.

Üldplaneering kehtestab järgnevad põhijoonisel kajastatud miljööväärtuslikud alad:

- 
- Tõrdu küla (väärtusteks on Halinga park, turvakoduhoone ja vahtraallee);
  - Kaisma mõisa hoonestus ja ümbritsev ala;
  - Kaisma vallakool ja selle ümbrus;
  - Kõnnu raudteejaam ja selle ümbrus;

- Tootsi turbatööstusasula korterelamud;
- Pärnjõe koolimaja ja aed;
- Juurikaru koolimaja ja aed;
- Pärnu-Jaagupi (Pärnu-Jaagupi – Kergu tee äärne hoonestus);
- Vändra alevi keskosa.

#### 24.4 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektid

Kohaliku tähtsusega arhitektuuripärandiks loetakse kultuurimälestiste registrisse kantud XX sajandi arhitektuuriobjekte<sup>11</sup> ja maaehituspärandi objekte (rehemajad, koolid, vallamajad)<sup>12</sup>. Objektid hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve.

Registrisse kantud hoonete ja rajatiste lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist. Samuti tuleb kaasata amet juba mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti lammutamise ja ümberehitamise küsimustesse.

#### 24.5 Kohaliku tähtsusega pühapaigad

Looduslikud pühapaigad on olulise inimõjuta rahvapärismälestised ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud paigad või asjad. Need on olulised rahvapärismälestiste ning kohaliku identiteedi kandjad. Eesti looduslikud pühapaigad on üks huvitavamaid ja mitmekihilisemaid mälestiste liike – need on kohad, mis ühendavad endas nii materiaalseid kui ka vaimseid väärtuseid. Looduslikeks pühapaikadeks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, allikad, jõed, ojad või erinevad maastikuvormid nagu kivid, künkad, orud ja pangad. Loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärismälestise olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest.

Üldplaneering määratleb kohaliku tähtsusega pühapaigad tuginedes AB Artes Terrae OÜ poolt läbi viidud inventeerimisaruandele „Looduslike pühapaikade inventuur arhiiviallikate põhjal Pärnumaa kihelkondades, mida läbib RailBalticu trassikoridor“. Planeeringuga esitatud pühapaikades tuleb säilitada objekt (nt puu, kivi) või selle kunagisele asukohale viitavad iseloomulikud elemendid (nt küngas, lohk).

Tabel 8. Kohaliku tähtsusega pühapaigad.

Nr põhijoonisel	Nimetus
1	Lüüste küla, hiiekivi
2	Lüüste küla, hiielohk ja ohvrikünnapuu
3	Mustaru küla, hiie auk
4	Tagassaare küla, altarikivi
5	Tagassaare küla, hiiehoim
6	Tagassaare küla, püha tamm
7	Tagassaare küla, hiieauk
8	Võiera küla, hiiesaar
9	Halinga küla, Metsiku mägi
10	Loomse küla, lubjamägi

<sup>11</sup> <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>

<sup>12</sup> <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=rehemaja&action=list>



## 25 Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Põhja-Pärnumaa vallas ei asu riigikaitse ehitisi ega nende piiranguvööndeid. Üldplaneeringuga riigikaitse otstarbega maa-alasid ei kavandata. Kaitsevägi ja Kaitseliit võivad metsaseaduse alusel kasutada riigimetsa riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal võib esineda riigikaitsest tegevusest tulenevaid keskkonnanäringuid (nt müra, tolm vms) ning tavapärasest suuremat raskesõidukite ja inimeste liikumist, millega tuleb piirkonna elanikel ja külastajatel arvestada.

## 26 Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Puhke- ja virgestusmaad on alad, mille põhifunktsiooniks on pakkuda võimalusi aktiivseks puhkuseks vabas õhus nii lühi- kui pikaajalise puhkuse ajal. Planeeringukaardil on kajastatud olemasoleva puhke- ja virgestusala määratlemisel kattuvad neli sagedasti esinevat kriteeriumit: avalik kasutus, ligipääsetavus, multifunktsionaalsus ja rajatiste olemasolu. Kui mõni ala vastab kõigile mainitud kriteeriumitele, siis tuleb sellele rakendada käesolevas peatükis esitatud põhimõtteid, olenevatest sellest, kas üldplaneeringus on näidatud konkreetse ala maakasutus (üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt ei pruugi kõik alad olla kajastatud).

Oluline on kõigi olemasolevate ja planeeritavate puhke- ja virgestusaladele tagada avalik juurdepääs. Planeeringuga määratud virgestusrajatiste ümbrusesse ei ole lubatud kavandada müra tekitavaid ehitisi või tegevusi välja arvatud maavara juurdepääsu tagamiseks ja kaevandamiseks antud keskkonnaloaga määratud tegevused.

Olulised arendatavad virgestusrajatiste maa-alad:

- Allikõnnu küla Pinnase maaüksus (võimalik ekstreemspordi arendamine);
- Kaisma Suurjärve ümbrus;
- Kodesmaa külas paikneva kahe tehisejärve ümbrus;
- Tootsi aleviku ümbruses paiknevad Pargi, Tuha ja Settebasseini munitsipaalmaaüksused (võimalik mitmesuguste spordi ja puhkevõimaluste arendamine);
- Mädara küla telkimisala koos läbiva matkaraja ning krossirajaga;
- Pärnu-Jaagupi alevi põhjaosas paiknev metsaala koos terviseradade ja puhkekohaga;
- Suurejõe küla jõekäär;
- Vihtra küla Jõesuu tee 4 maaüksuse jõepoolne osa;
- Vändra park, staadion ja jõeäärne ala.

Üldplaneering näeb ette järgnevad avalikud tervise- ja matkarajad:

- Kaisma järve matkarada (pikendatakse ümber järve);
- Pärnu-Jaagupi terviserajad;
- RMK Matkatee Oandu-Aegviidu-Ikla haru;
- Sakala tee matkarada;
- Viluvere-Tootsi-Halinga-Tõrdu;
- Vändra terviserada.

Juhul, kui Kaisma järve matkaraja pikendamisel otsustatakse seda teha laudteena, tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõjude eelhindamine ning vajadusel taimestiku inventuur, mille tulemusena selgitatakse välja lahendused, millega välditakse kaitstavate liikide hävimine ning kaitsealade terviklikkuse säilimine. Laudtee rajamisel tuleb ehitustegevus planeerida väljaspool lindude pesitsusaegu, vältida metsa raadamist, kõrghaljatsuse eemaldamist ja mootorsõidukitega järvekalda liikumist.



## 27 Mūra normtasemete kategooriate määramine

Üldplaneering määrab mürakategooriad vastavalt maakasutuse juhtotstarbele tabel 1-s. Täpsed müra normtasemed (piir- ja sihtväärtused) on määratud õigusaktis<sup>13</sup>.

Kuna üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbed ehk maakasutuse, mis võib kattuda olemasoleva maakasutusega, kuid võib olla ka perspektiivselt maakasutust suunav, siis tuleb reaalsete mürakaebuste korral, müra normatiivide määratlemisel lisaks üldplaneeringule arvestada ka reaalse konkreetse ajahetke maakasutusega ning kehtiva õigusruumiga.

Müra tekitava ehitise ehitamisel tuleb tagada mõjutatava ala ulatuses üldplaneeringuga planeeritud või olemasolevate ehitiste vastav mürakategooria. Ehitades uut ehitist, millele on määratud mürakategooria, tuleb müra normtasemed tagada arvestades väljakujunenud mürataset ning vajadusel võttes kasutusele leevendavaid meetmeid ehitist kavandava isiku poolt. Olemasolevate hoonete puhul lähtutakse eespool viidatud määruses toodud normtasemetest ja lähtuvalt probleemi olemusest leitakse asjakohane lahendus.

## 28 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Olemasolevad maaparandussüsteemid on alusinfona kantud planeeringu põhijoonistele. Üldplaneeringuga ei määrata uusi maaparandussüsteemide asukohtasid ja seadusest tulenevatele kitsendustele ei määrata täiendavaid kitsendusi. Täpsemad tingimused maaparandussüsteemidele on määratud maaparandusseaduses. Maaparandussüsteemi ning nende eesvoole puudutavates otsustes tuleb iga kord lähtuda ajakohasest registriinfost, mis on kättesaadav riikliku kaarditeenuse või Põllumajandus- ja Toiduameti kaudu.

Maaparandussüsteemiga aladel võimalusel vältida maakasutusfunktsiooni muutmist. Kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraaltorustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Kui seoses maaparandussüsteemi ümberehitamisega on tarvis muuta ka naabermaaüksustel olevat maaparandussüsteemi, tuleb vastav tegevus kooskõlastada naabermaaüksuste valdajate ja valdkonna eest vastutava ametiga. Maaparandussüsteemiga alal tuleb järgida maaparandusseadusega sätestatud.

Maaparandussüsteemide uuendamiseks, rekonstrueerimiseks ja hooldamiseks on soovituslik kasutada Keskkonnaameti poolt tellitud „Maaparandussüsteemide negatiivsete mõjude leevendus ja kompensatsioonimeetmete rakendamise juhist“ (Tartu Ülikool).

## 29 Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Üldplaneering määrab tulevikuvisioonina objektide üldised asukohad, olgu selleks kohalik tee, kergliiklustee, tehnilise taristu objekt, juurdepääs kallasrajale jms. Üldise asukoha määramisel ei ole tegu planeeritud objekti täpse asukoha ega selle ruumilise lahendusega. Samuti ei ole üldplaneeringu koostamine menetlustoiming, mida saaks lugeda nende objektide otseseks kavandamiseks. Kuna kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus määratleb kinnisasja omandamise lubatavuste loendi, mille alusel saab avalikust huvist lähtuvalt eraomandis olevat kinnisasja omandada, sundvõõrandada või seada

<sup>13</sup> Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid

kinnisasjale sundvaldus ning valla vajaduste rahuldamiseks on loend piisav, ei peeta üldplaneeringu koostamisel asjakohaseks kinnisasja avalikes huvides omandamise või sund-valduse seadmise täpsete vajaduste märkimist.

Üldplaneeringus kujundatud tulevikuvision on parim teadmine ja nägemus, kuid selle üldistusastmest (ennekõike kogu valla ruumiliste suundumuste kavandamine) tulenevalt ei ole see piisavaks aluseks märkida üldplaneeringus ühtegi konkreetset kinnisasja või selle osa, mille suhtes kindlasti ja lähiajal realiseerub võimalik omandamine või sundvalduse seadmine.

Avalikes huvides omandamine, sh sundvõõrandamine või sundvalduse seadmine lahendatakse üldplaneeringu elluviimise perioodil, lähtuvalt objekti täpsustatud lahendusest ning konkreetse objekti rajamise eelsest situatsioonist. Täpsustatud lahendusena võib käsitleda projekteerimistingimusi, ehitusprojekti või selle eskiisi, detailplaneeringut, eriplaneeringut või muud ruumilist kontseptsiooni, mis on kohaliku omavalitsuse või muu pädeva asutuse jaoks piisav objekti täpse ruumilise olemuse edasi andmiseks.

Juhul, kui üldplaneeringus üldiselt planeeritud objekti elluviimisele asumisel selgub ülekaalukast avalikest huvist lähtuv vajadus piirata eraomandi õigusi või asuda täpselt selgunud ulatuses eraomandi võõrandamisele (sh omaniku tahte vastaselt) viiakse läbi vastav haldusmenetlus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse kohaselt.

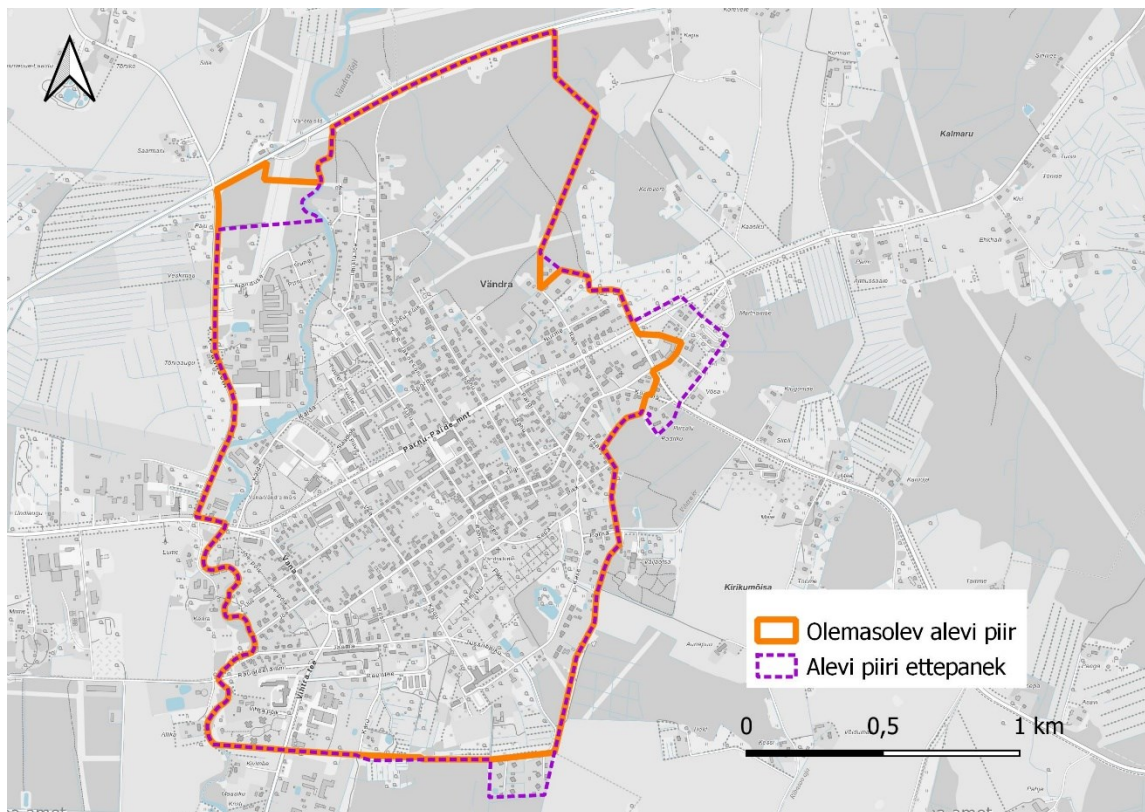
### **30 Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine**

Üldplaneeringuga ei seata täiendavaid tingimusi sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja kitsenduste osas. Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha valikul tuginetakse riiklikele õigusaktidele ning sanitaarkaitseala moodustatakse veeseaduse alusel.

### **31 Asustusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanekud**

Üldplaneering teeb ettepaneku muuta Pärnu-Jaagupi, Vändra ja Tootsi alevite piire (vt joonis 8 - joonis 10) viies piirid üldplaneeringus määratud tiheasustusega aladega kokku. Asustusüksuste vahelise piiri muutmine on üldplaneeringust eraldiseisev protsess ja viiakse läbi vastavalt kehtivale seadustikule.





Joonis 10. Vändra alevi asustusüksuse piiri muutmise ettepanek.

## 32 Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneeringu kasutus- ja ehituspõhimõtete hea rakendamise eelduseks on eriteadmistega isikute (arhitekt, planeerija, maastikuarhitekt, ökoloog jt) kaasamine kaalutlusotsuste tegemisel sh detailplaneeringu ja projekteerimise koostamise staadiumis.

Üldplaneeringu elluviimine toimub avalikus ruumis avalikest vahenditest (riigi ja kohaliku omavalitsuse eelarve alusel), millele leitakse võimalusel kaasfinantseerimise võimalusi erinevatest Eesti ja Euroopa fondidest ning eraarendajatelt. Elamufondi, tootmis- ja ärihoonete arendamine toimub üldjuhul eraarendaja soovil ja rahastamisel. Planeeringulahenduse elluviimine sõltub palju majanduse ja ettevõtlussektori käekäigust. Mida parem on majanduskeskkond, seda suuremad on ka avalikud vahendid, mida avaliku ruumi ja teenuste parendamiseks kasutada. Samuti viiakse ellu tegevusi kogukonna ja mittetulundusühingute kaasabil. Oluline on läbi üldplaneeringu võimaldada kohalikel aktiivsetel inimestel ellu viia väiksemaid kogukonnaprojekte, kasutades toetuseks kaasava eelarve mudeleid või eraannetusi. Iga-aastaselt, paralleelselt kohaliku omavalitsuse eelarve koostamisega tuleb hinnata, millises etapis on üldplaneeringu elluviimine ning millised planeeringust tulenevad tegevused mahuvad eelarvesse.

Üldplaneeringu rakendamiseks vajalikud tegevused:

- kohalike teedevõrgu korrastamine ning teedevõrgu toimimise tegemiseks vajalike kokkulepete sõlmimine;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu parendamine ja laiendamine;
- puhkealade ja liikumisradade võrgustiku välja arendamine;
- hoonete vahelise avaliku ruumi kaasajastamine;
- tulekustutusvee võtmiseks määratud veevõtukohtade korrastamine ja uute väljaehitamine;
- piisava järelevalve tagamine üldplaneeringus sätestatud tingimuste täitmise üle.



Pärast üldplaneeringu kehtestamist algatatavad maakorraldus-, planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustoimingud peavad vastama üldplaneeringus esitatud põhimõtetele. Üldplaneering kehtib tervikuna, st, et täidetud peavad olema kõik esitatud tingimused samaaegselt, mitte üksikud tingimused.

Väljaspoole maaüksust ulatuvate mõjutuste (kuja, sanitaarkaitseala, müra jne) korral tuleb tagada, et ümbritsevatele maaüksustele ulatuv mõju tagaks nii olemasoleva kui üldplaneeringu kohase maakasutuse või ehitise liigi kohase ehitise kasutamise võimalikkuse. Üldine põhimõte on, et kui ehitise otstarbest või maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt piirnevad võimaliku häiringu erineva piirväärtusega maaüksused (nt tootmismaa ja elumumaa), siis tuleb maaüksuste piiril tagada madalama piirväärtuse kohane väärtus (st et tootmismaa ja elumumaa piiril tuleb tagada elumumaale kohane müratase).

Planeerimisseaduse § 131 lg 1 kohaseid ehitisi (detailplaneeringukohased rajatised) rajatakse lähtudes valla eelarves investeeringutena ettenähtud rahalistest vahenditest või sõlmitakse haldusleping detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga.

Lisaks üldplaneeringuga seatud tingimustele järgitakse üldplaneeringu elluviimisel riiklikest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi (looduskaitse, muinsuskaitse, ehitiste erinõuded ja kaitsevööndid jms) vastavalt hetkel kehtivatele andmetele ja õigusaktidele.

### **33 Maakonnaplaneeringu täpsustamine**

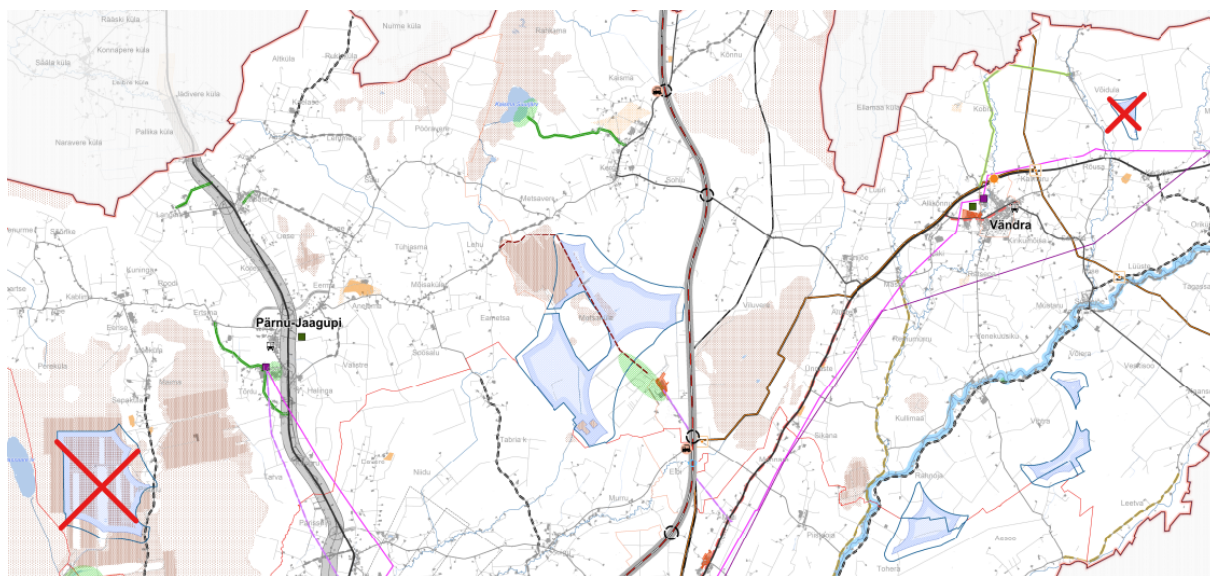
Maakonnaplaneeringu täpsustamisel üldplaneeringuga on maakonnaplaneeringu üldpõhimõtted viidud kohaliku omavalitsuse vajadusi arvestades kohalikule tasandile. Täpsustamisel on arvestatud kohaliku omavalitsuse ruumilisi vajadusi ja üldplaneeringu eesmärki. Täpsustamise käigus maakonnaplaneeringu põhilahendus ei muutunud ning seetõttu ei kanta üldplaneeringus tehtud täpsustusi maakonnaplaneeringusse. Üldplaneeringus on täpsustatud rohevõrgustiku (ptk 16), väärtuslike maastike (ptk 22) ja väärtusliku põllumajandusmaa (ptk 21) piire ja/või täpsustatud kaitse- ja kasutustingimusi.

Täpsustamise selgitused on esitatud vastavas peatükis ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruandes.



### 34 Maakonnaplaneeringu muutmine

Üldplaneering teeb ettepaneku viia maakonnaplaneeringu tuuleenergeetika arendusalade ja -piirkondade hulgast välja ala P7 ja P11. Maakonnaplaneeringu tuulepargi arendusala P7 paikneb Lavassaare ammendunud turbaväljadel, kus on käimas keskkonnaprojekt WaterLAND soo taastamise näol ning taastatud soo ei ole enam sobilik ala tuulepargi rajamiseks. Võidula arenduspiirkond (ala P 11) jääb koostatava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu alale, kuid osutus eriplaneeringus eelvalikualade määratlemisel ebasobivaks alaks, kuna kattub osaliselt Võidula väike-konnakotka püsielupaigaga. Joonis 11 on esitatud maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek eemaldades kaks arendusala ja arenduspiirkonda maakonnaplaneeringu jooniselt „Tehniline taristu“.



Joonis 11. Eemaldatavad tuulenergeetika arendusalad Pärnu maakonnaplaneeringu jooniselt "Tehniline taristu".

### 35 Üldplaneeringu joonised

Üldplaneeringu eelnõu põhijoonisele on koondatud kõik teemad et oleks võimalik jälgida seoseid erinevate valdkondade vahel ning tuvastada konfliktkohti. Üldplaneeringu eelnõu joonised:

- kogu valda hõlmav üldplaneeringu põhijoonis 1:20000 (nr 1/11; 2/11; 3/11);
- põhijoonise tiheasustusega alade väljavõtted:
  - Vändra alev 1:7000 (nr 4/12);
  - Pärnu-Jaagupi alev 1:7000 (nr 5/12);
  - Tootsi alev 1:7000 (nr 6/12);
  - Vihtra küla 1:7000 (nr 7/12);
  - Suurejõe küla 1:7000 (nr 8/12);
  - Vahenurme küla 1:7000 (nr 9/12);
  - Pärnjõe küla 1:7000 (nr 10/12);
  - Libatse küla 1:7000 (nr 11/12);
  - Kadjaste küla 1:7000 (nr 12/12).

## 36 Üldplaneeringu lisad

Üldplaneeringu juurde kuuluvad järgmised lisad:

- Lisa 1. Põhja-Pärnumaa valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne (KSH)
- Lisa 2. Üldplaneeringu ja keskkonnamõjus strateegilise hindamise eelnõule laekunud arvamusel ning kohaliku omavalitsuse poolne seisukoht nende osas
- Lisa 3. Tootsi Suursoo ala ja tuulepargi teemaplaneering (kehtestatud osaliselt Vändra Vallavolikogu 05.07.2016 määrusega nr 11)
- Lisa 4. Ettevõtlusalade uuring Tori ja Põhja-Pärnumaa vallas (Hendrikson & Ko. 2021)
- Lisa 5. Pärnu jõe kasutusvõimaluste uuring (AS Maves. 2019)
- Lisa 6. Pärnumaa elanike liikumisharjumused ja -hoiakud (TÜ Pärnu kolledž. 2019)
- Lisa 7. Üldplaneeringu ettepanekud koostöö tegijatelt ning kohaliku omavalitsuse poolne seisukoht nende osas





## 37 Üldplaneeringus kasutatud mõistete seletused

**ABIHOONE** - põhihoonet teenindav hoone (garaaž, saun, kuur, katlamaja, töökoda, ladu vms).

**ASUSTUS** - asustuseks ehk inimasustuseks nimetatakse mingi maa-ala rahvastikku koos asulastiku ehk asulavõrguga või viisi, kuidas maa-ala on asulastikuga kaetud. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

**EHITUSJOON** - hoone põhimahu paiknemise kohustuslik joon (reeglina peab ehitusjoonel paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist).

**HALJASTUSE PROTSENT** - katastriüksuse haljastatud ala suhe katastriüksuse pindalasse. Katastriüksuse haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.

**HÄIRING** - häiring on tegevusest põhjustatud müra, tolmu, vibratsiooni, lõhna, autoliikluse jms oluline kasv võrreldes varasema/tavapärase situatsiooniga.

**KAASAV DISAIN/ELUKESKKOND** - kaasava disaini/elukeskkonna põhieesmärk on tagada võimalikult paljude inimgruppide vajadustele vastavalt kujundatud ning võrdseid võimalusi pakkuvat elukeskkonda, mis innustab ühiskonna liikmeid, olenemata individuaalsetest võimetest, olema aktiivsed keskkonna kasutajad ning ühiskonnaelust osavõtjad.

**KAHSIKELAMU** - kaks ühele katastriüksusele või kahe kõrvuti asetseva katastriüksuse piirile küljelt kokku ehitatud üksikelamut, kus mõlemal on omaette otsene juurdepääs õue.

**KOHALIK KESKUS** – maakonnaplaneeringuga määratud keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmavaliklike teenuseid ning on ka oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks. Nendel keskustel on oluline roll oma tagamaa hajaasustuse säilitamisel piirkondlikest keskustest eemal, suutes osutada kohalikke põhiteenuseid.

**KORRUSELISUS** - maapealsete korruste arv (sh tehniline korrus ja katusekorrus).

**KORTERELAMU** - mitmest korterist koosnev elamu.

**KSH** - keskkonnamõju strateegiline hindamine.

**KMH** - keskkonnamõju hindamine.

**LINNALISE ASUSTUSEGA ALA** - maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse arenguks sobilik ala. Seda iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu.

**ROHEVÕRGUSTIKU LOODUSLIK ALA** - Looduslike ja poollooduslike kõlvikute alad, sh kaitstavad alad (metsad, märgalad, niidud, looduslikud veekogud jne). Eesti põhikaardi ETAK andmetes esitatud (jooksvalt uuenevad) kõlvikute alad: E\_202\_seisuveekogu\_a, E\_203\_vooluveekogu\_a, E\_304\_lage\_a, E\_305\_puittaimestik\_a ja E\_306\_margala\_a.

**MAAKONDLIK KESKUS** – maakonnaplaneeringuga määratud keskus, kuhu on koondunud suurem hulk maakonna töökohti ja haridusasutusi, regionaalseid avaliku sektori ja mitmekülgseid erasektori pakutavaid teenuseid. See on keskus, kuhu maakonna elanikud igapäevaselt kõige enam töö- ja haridusala- selt ning teenuste tarbimiseks liiguvad. Maakondlik keskus on ühtlasi ka maakonna suurim ja tähtsaim ühistranspordi sõlmpunkt.

**MILJÖÖVÄÄRTUST LOOV HOONE** – hoone, mis tõstab oma arhitektuuri, identiteediväärtuse või väärtuslike elementidega ümbritseva ruumi kvaliteeti või panustab selle ajaloolise konteksti säilimisse.

**MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA** - miljööväärtuslik ala on planeeringuga määratletud ala, mille terviklik koostus kuulub säilitamisele oma ajastut iseloomustava harmoonilise üldpildi tõttu. Miljöö eripära võib seineda iseloomulikus tänavavõrgus ja maaüksuste struktuuris, hoonestusviisis ja arhitektuuris, maastikuelementides ja haljastuses ning muudes miljöö seisukohalt olulistest detailides ja linnaruumi elementides (vaated, piirded, värvilahendus, kujunduslikud elemendid jms).

**OTSELIIN** - võrguettevõtja teeninduspiirkonnas asuv liin, millel puudub eraldi võrguühendus võrguga, välja arvatud suletud jaotusvõrguga, kuid mis võib olla võrguga kaudses ühenduses turuosalise elektripaigaldise kaudu ning mis on ette nähtud elektrienergia edastamiseks ühest elektrijaamast teise või teisele turuosalisele kas oma tarbeks kasutamiseks, edasimüügiks või edastamiseks.

**PÄIKESEELEKTRIAAM** – elektrijaam, mis muundab päikese kiirgusenergiat elektrienergiaks. Üle 50 kW võimsusega päikeseelektrijaama käsitletakse üldplaneeringu kontekstis tööstuslikuna.

**PÕHIHOONE** - hoone mille järgi määratakse reeglina katastriüksuse kasutamise otstarve ja mis on reeglina mahuliselt domineeriv.

**RIDAELAMU** - kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud (igal sektioonil on oma katus ja tagatud eraldi sissepääs õuest).

**ROHEKORIDOR** - tugialasid ühendavad rohevõrgustiku elemendid, mille eesmärk on tagada võrgustiku sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule.

**SÄÄSTEV ARENG** - säästev areng (ka jätkusuutlik või kestlik areng) on sotsiaal-, keskkonna- ja majandusvaldkonna kooskõlaline arendamine.

**TERVIKLIKULT DETAILPLANEERINGUGUGA LAHENDATAV ALA** – üldplaneeringuga määratud ala, kus edasine areng pannakse paika tervet märgitud ala hõlmava detailplaneeringuga.

**RUUMILISELT TERVIKLIK PIIRKOND** - ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina võib omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal katastriüksusest või ka iseseisev katastriüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees.

**ROHEVÕRGUSTIKU TUGIALA** - enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoialad, väriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.

**TÕMBEKESKUS** - linlik piirkond, kus inimesed käivad teenuste ja kaupade järel.

**SUURIM LUBATUD EHITISEALUNE PIND** - kõigi hoonestatud katastriüksustel paiknevate hoonete (sh alla 20m<sup>2</sup> pinnaga hoonete) ehitisealuste pindade summa suhe katastriüksuse pindalasse.

**VÄÄRTUSLIK MAASTIK** - maakonnaplaneeringuga või üldplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

**ÜHISKASUTUSEGA TÄNAVARUUM** - lähenemine linnaplaneerimises, kus kasutatakse autoliikluse ja jalakäijate vahelise eraldusjoonte minimeerimist eesmärgiga suurendada liiklejate tähelepanelikkust ja üksteisega arvestamist, et tagada turvalisem liiklusruum.

**ÜKSIKELAMU** - ühel katastriüksusel paiknev elamu, mis on korteriteks jaotamata.

