

Töö number
Tellija

2024_0099
Nõo Vallavalitsus
Voika 23, 61601 Nõo alevik
Tel: +372 745 5108 / e-post: vald@nvv.ee
Registrikood: 75007942
www.nvv.ee

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Tel: +372 664 5808 / e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795
www.skpk.ee

Kuupäev

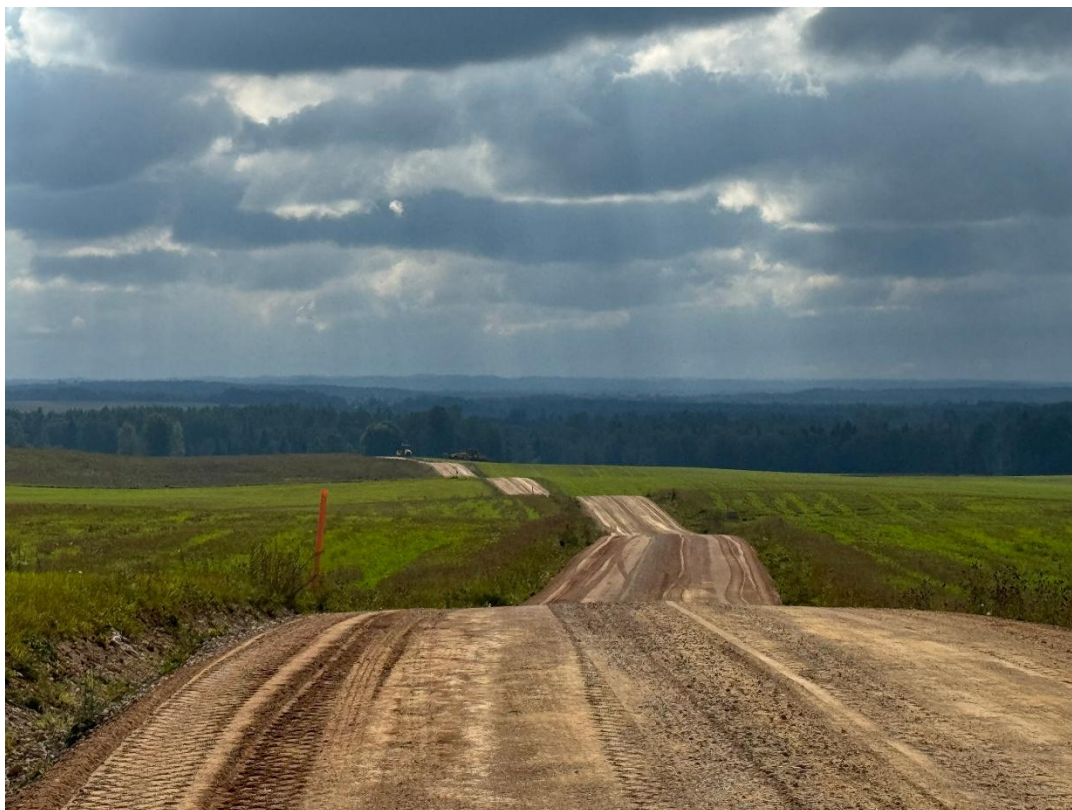
29.06.2026

Seisund

Planeeringu eelnõu

Nõo valla üldplaneering

Eelnõu seletuskiri



Algatamine	15. detsember 2022
Lähteseisukohad	21. märts 2024
Töörühmad	7. jaanuar 2025; 16. juuni 2025
Eskiisi avalik väljapanek	15. september – 15. oktoober 2025
Eskiisi avalikud arutelud	27. november 2025
Kooskõlastamine	23.03 -
Vastuvõtmine	
Avalik väljapanek	
Avalik arutelu	
Kehtestamine	



KOOSTAJAD.....	6
SISSEJUHATUS	7
1. PLANEERINGUALA ULATUS, VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID	8
1.1 Visioon ja arengu eesmärgid.....	9
1.2 Asustus ja keskused.....	10
2. MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED	12
2.1 Tiheasustusala	13
2.2 Hajaasustusala.....	15
2.3 Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	16
2.4 Arhitektuurivõistlus	17
2.5 Maakasutuse juhtotstarve.....	18
2.5.1 Elamu maa-ala.....	22
2.5.2 Äri- ja tootmise maa-ala.....	26
2.5.3 Ühiskondliku hoone maa-ala	27
2.5.4 Puhke maa-ala	27
2.5.5 Supelranna maa-ala.....	28
2.5.6 Looduslik maa-ala	28
2.5.7 Kalmistu maa-ala	29
2.5.8 Riigikaitse maa-ala	29
2.5.9 Mäetööstuse maa-ala	29
2.5.10 Jäätmeoidla maa-ala	30
2.5.11 Transpordi maa-ala	30
3. VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD	31
3.1 Kultuuriväärtused	31
3.1.1 Kultuurimälestis	32
3.1.2 Arheoloogiatundlikud alad	32
3.1.3 XX sajandi arhitektuuripärand	33
3.1.4 Maaehituspärand.....	33
3.1.5 Pärandkultuuri objekt.....	34
3.2 Vaated	35
3.3 Väärtuslik põllumajandusmaa	35
3.4 Rohevõrgustik.....	37
3.5 Väärtuslik maastik	39
3.6 RMK kogukonnaalad.....	41
3.7 Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine	42
3.8 Supluskohad	43
3.9 Maavarad ja maardlad.....	43
3.10 Lennuvälja piirangupinnad.....	44
4. TEHNILINE TARISTU.....	46
4.1 Liikuvus ja transport.....	46



4.1.1	Sõidutee.....	46
4.1.2	Tee kaitsevöönd	48
4.1.3	Raudtee	51
4.1.4	Avaliku kasutuse vajadusega eratee	54
4.1.5	Avalik juurdepääs kallasrajale	54
4.1.6	Jalg- ja jalgrattatee	55
4.1.7	Matka- ja terviserada	56
4.1.8	Ühistransport.....	57
4.1.9	Parkimine	57
4.2	Tehnovõrgud	58
4.2.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	58
4.2.2	Sademevee kanalisatsioon.....	59
4.2.3	Maaparendussüsteem	61
4.2.4	Tuletõrje veevarustus	61
4.2.5	Elektrivarustus.....	62
4.2.6	Sidevarustus.....	63
1.2.1	Soojavarustus.....	63
4.2.7	Taastuvenergeetika	64
4.2.8	Jäätmekäitlus.....	66
5.	LISATEEMAD	67
5.1	Seosed Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+	67
5.2	Kliimamuutustega arvestamine.....	68
5.3	Radoon.....	69
5.4	Valgusreostus	70
5.5	Müra ja välisõhk.....	71
5.6	Vibratsioon	72
5.7	Ohtlik ettevõtte	73
6.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	75
7.	MÕISTED.....	76



Joonised

1. Maakasutus
2. Väärtused ja piirangud
3. Tehniline taristu

Lisad

- Lisa 1. Nõo valla üldplaneeringu mõjude hindamine, sh keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) *eelnõu*
Lisa 1.1 MSHA lisa - Nõo valla mürakaardid
- Lisa 2. Nõo valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise programm
- Lisa 3. Olemasoleva asustusstruktuuri kirjeldus
- Lisa 4. Rohevõrgustiku analüüs



KOOSTAJAD

Üldplaneering koostati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine viidi läbi Nõo valla ning Skepast&Puhkim OÜ koostöös.

Üldplaneeringu ja selle KSH koostamine ning menetlus alates VTK koostamisest kuni aruande valmimiseni on pikk protsess, mille jooksul võib mõni eksperdigruppi arvatud liige vahetada töökohta või -positsiooni, mõni töötaja võib minna lapsehoolduspuhkusele või tulla lapsehoolduspuhkuselt tagasi tööle, ettevõttesse võib tööle tulla uute pädevuste ja kogemustega töötajaid, eksperdi töökoormus võib muutuda, ekspert võib mõnes valdkonnas olla tõstnud oma pädevust või pädevusi.

Nõo valla üldplaneeringu koostamise ja KSH läbiviimise töörühm:

Nimi	Ametikoht
Sven Tarto	Ehitus- ja Majandusosakonna juhataja
Piia Raig	Arenguspetsialist
Maano Koemets	Vallavanem kuni veebruar 2026
Janar Saviir	Volikogu liige
Jaanus Järveoja	Volikogu liige
Helen Elias	Vallavanem

Skepast&Puhkim OÜ üldplaneeringu koostamise ja mõjude strateegilise hindamise, sh KSH läbiviimise töörühm:

Nimi	Valdkonnad / teemad
Kairi Mänd	Planeerija, projektijuht
Triin Koorits	Planeerija, Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Kaur-Markus Mirka	Planeerija
Hendrik Andres Tork	Planeerija
Piret Kirs	Planeerija-maastikuarhitekt
Marko Lauri, Mihkel Lindpere	GIS-spetsialist, andmebaasid, joonised,
Eike Riis	KSH juhtekspert
Marion Mets	Ajakohaste mõjude hindaja
Keskkonnaekspertid	Eike Riis, Camilla Kastein, Vivika Väizene, Kaarel Karolin, Kaisa Kesanurm, Eteri Eha (Kajaja OÜ)



SISSEJUHATUS

Üldplaneering on üks kohaliku omavalitsuse arengu suunamise alusdokumente. Üldplaneering annab ruumilise väljundi arengukavas seatud strateegilistele eesmärkidele. Kui arengukava vastab küsimustele miks ja mida, siis üldplaneeringu ülesandeks on vastata küsimustele, kus ja kuidas. Üldplaneeringuga on määratud tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused, mille kaudu neid eesmärke ellu tuleb viia. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud mõjude (sh keskkonnamõju) strateegiline hindamine (edaspidi MSH), mille käigus analüüsitakse erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. MSH käigus kirjeldatakse, analüüsitakse ja antakse hinnang üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulistele keskkonna-, majanduslikele, sotsiaalsetele ning kultuurilistele mõjudele. MSH teeb ettepanekuid soodsaima lahendusvariandi valikuks ning meetmetele strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks. MSH ettepanekud integreeritakse üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jms põhimõtete väljatöötamisel. MSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

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



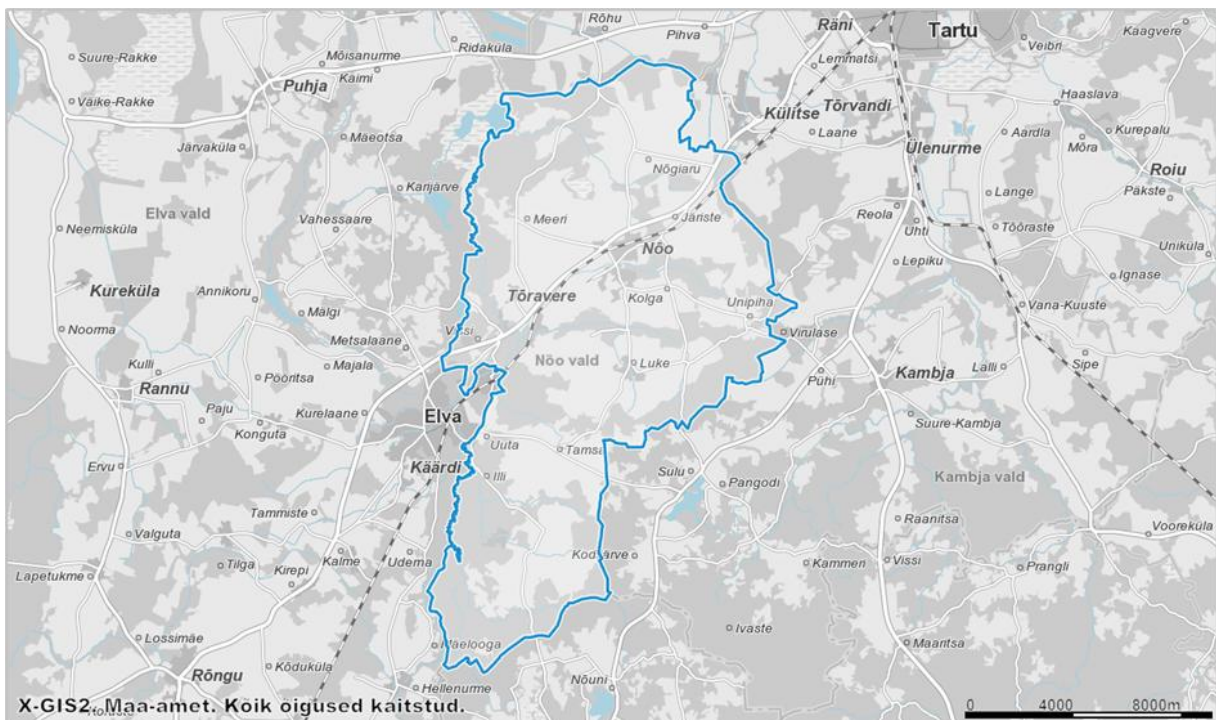
1. PLANEERINGUALA ULATUS, VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID

Nõo vald asub Tartu maakonnas, piirnedes Tartu linna, Kambja valla, Elva valla ja Otepää vallaga (vt Joonis 1). Nõo valla pindala on 169,09 km². Nõo vallas on 2 alevikku (Nõo ja Tõravere) ning 20 küla. Nõo vald on suuruselt 59. omavalitsus Eestis. Nõo vallas elab 1. jaanuari 2023 seisuga 4443 inimest.

Nõo vald asub Lõuna-Eestis Tartu maakonna lõunaosas, piirnedes Tartu linna, Kambja valla, Elva valla ja Otepää vallaga (Joonis 1). Nõo valla pindala on 169,09 km², mis moodustab 5,6% Tartumaa ja 0,4% Eesti pindalast.

Nõo vallas on 2 alevikku (Nõo ja Tõravere) ning 20 küla (Aiamaa, Altmäe, Enno, Etsaste, Illi, Järiste, Keeri, Ketneri, Kolga, Kääni, Laguja, Luke, Meeri, Nõgiaru, Sassi, Tamsa, Unipiha, Uuta, Vissi ja Voika küla). Valla administratiivkeskus ja olulisem kohalik tömbekeskus asub Nõo alevikus. Vallakeskusest on Tartusse 17 ja Elvasse 10 kilomeetrit.

Nõo vallas elas seisuga 01.01.2026 4681 inimest (seisuga 01.01.2023 oli elanike arv 4443). Valla suurimas asulas, Nõo alevikus elas 2026. aasta alguse seisuga 1869 inimest. Elanike arvu poolest suuruselt järgmised asulad on Meeri küla (350), Luke küla (339), Vissi küla (326), Tõravere alevik (281), Voika küla (243), Nõgiaru küla (241), Uuta küla (190) ja Illi küla (187).



Joonis 1. Nõo valla üldplaneeringuga hõlmatud ala. Allikas Maa- ja Ruumiamet



1.1 Visioon ja arengu eesmärgid

Nõo valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad Nõo valla arengukaval¹, Tartumaa maakonnaplaneeringul² ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud ruumilistel vajadustel.

Nõo valla visioon on olla kestev, uuendusmeelne ja hästi ühendatud vald, kus elanikud saavad turvaliselt elada, õppida ja töötada. Tugev kogukond, kõrge elukvaliteet ning ettevõtluse ja hariduse sünergia loovad vallas kestliku ja tasakaalustatud arengukeskkonna. Oluline on, et elanikud tunneksid oma elukohas arengut ja soovivad sellesse panustada selliselt, et kestma jääksid ka valla traditsioonid, ajalugu ja eripära.

Nõo valla üldplaneeringu eesmärk on luua ruumilised eeldused elujõulise ning tasakaalustatud elukeskkonna kujunemiseks, mis toetab valla visiooni elluviimist. Selleks on määratud järgmised ruumilise arengu eesmärgid:

- Avalik ruum on ligipääsetav kõigile, pakkudes häid sportimis- ja vaba aja veetmise võimalusi. Elukeskkonda arendatakse läbi kogukonna kaasamise.
- Valla areng toimub olemasolevast ja ajaloolisest asustusstruktuurist lähtuvalt, võttes kasutusele ebapiisavalt kasutatud alasid. Uued arendused on seega loodud pigem sinna, kus on taristu ja asustus juba olemas. Vallas on soodustatud tõhusad ja keskkonnasäästlikud lahendused.
- Eluruumide rajamist soositakse olemasolevates keskustes ja asustusaladel, kus on hea raudtee- ja/või maanteeühendus ning kus elamuarendus toetab ühistranspordi, teenuste ja tehnilise taristu kasutamist.
- Loodus- ja elukeskkond on puhas ning seda säilitatakse ja arendatakse läbi säästva arengu põhimõtete.
- Liikumisvõimalused on kiired ja mitmekülgsed vallaüleselt ning valdade vaheliselt, pakkudes kvaliteetseid võimalusi liikumiseks jalgsi, jalgratta, ühistranspordi ja autoga.
- Ettevõtluskeskkonna arenguks kasutatakse ära Nõo valla strateegilist asukohta, mistõttu on see mitmekesine, kohalikku väärtustav ja konkurentsivõimeline.
- Vallas pakutavad turismiühikohad on valla ajalugu ja kultuuripärandit väärtustavad, looduskaunid ning erilised.

Ruumilise arengu eesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

- Määratud maakasutuse juhtotstarbed vastavalt arengueesmärkidele, seatud juhtotstarvete põhiselt tingimused jätkusuutlikuks ja tasakaalustatud arenguks.
- Täpsustatud rohevõrgustiku piire arvestades väljakujunenud olukorraga ja menetluses olevate või kehtestatud detailplaneeringutega.
- Arvestatud suuremate kavandatavate taristuprojektidega (nt Eesti raudtee õgvendustega ning Tartu-Valga riigitee 3 rekonstrueerimisega).
- Täpsustatud planeeritavate jalg- ja jalgrattateede vajadust ja paiknemist.
- Toodud välja olemasolevad väärtused, mida säilitada ning nendest lähtuvad piirangud maakasutusele ja ehitustegevusele.

Üldplaneeringu koostamise üldised ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Nõo valla üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus

¹ Nõo valla arengukava 2023-2039.

² Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Rahandusministeerium, Tartu Maavalitsus, 2019.



tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringuga on käsitletud neid teemasid, mis tänasel ajahetkel on Nõo vallas prioriteediks. Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla ruumilise arengu põhimõtete ja visiooni elluviimisel läbi maakasutuse ning ehitustingimuste määramise.

1.2 Asustus ja keskused

Nõo valla asustuse ja keskuste hierarhia lähtub eelkõige Tartumaa maakonnaplaneeringust 2030+, mille kohaselt jääb Nõo valda kavandatavatest keskustest ainult Nõo alevik. Nõo valla asukohta iseloomustab kahe olulisema Tartumaa keskuse (Elva ja Tartu linn) vahel paiknemine.

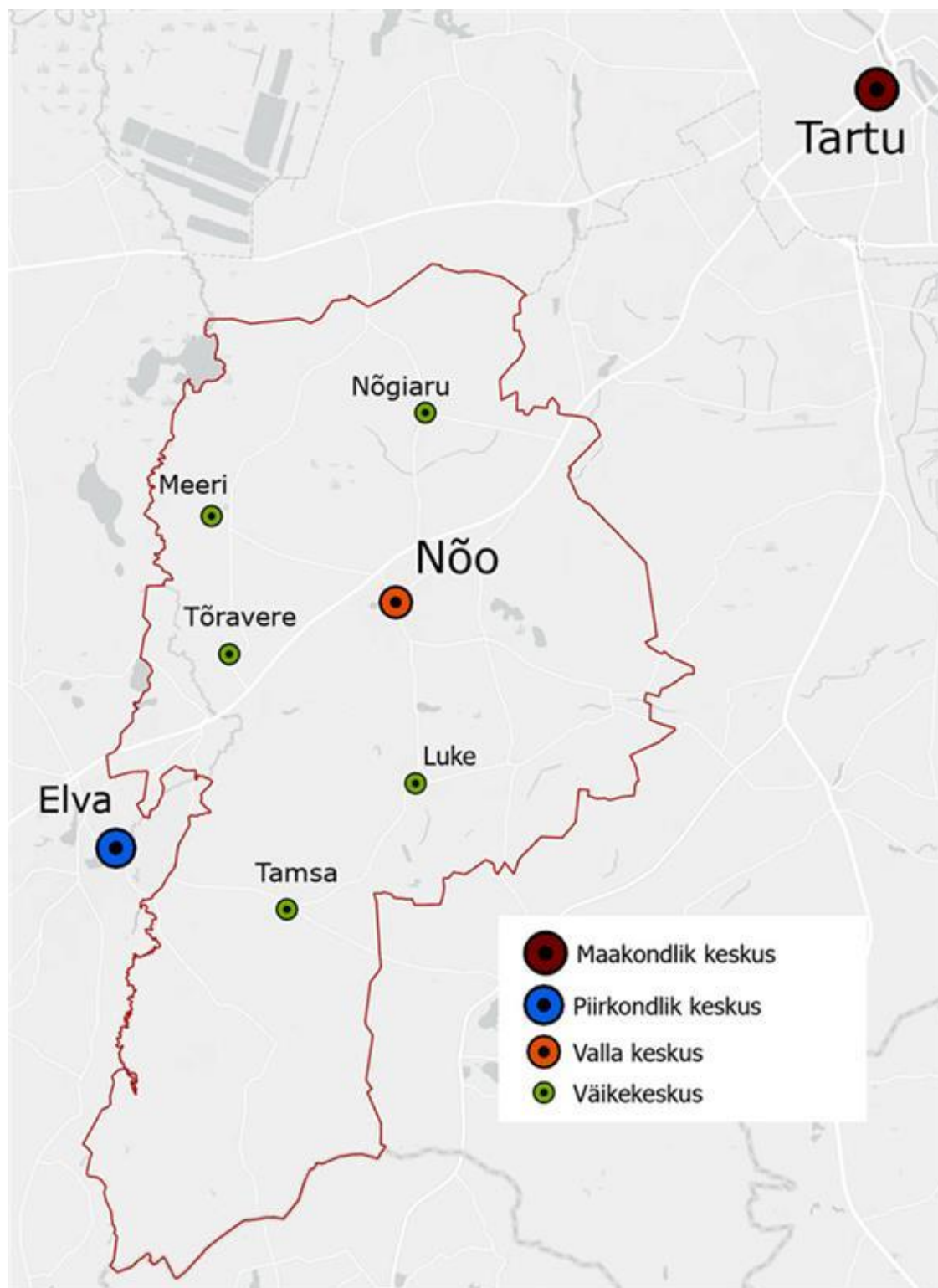
Üldplaneeringu kohaselt täpsustatakse valla keskuste võrgustikku kohalikul tasandil. See tähendab, et keskuste võrgustikku on lisatud väikekeskuste tasand, mis on maakonnaplaneeringust täpsem. Keskuste võrgustiku määramisel üldplaneeringus on lähtutud rahvastiku, ettevõtete ning tehnilise taristu paiknemisest.

Üldplaneeringuga soodustatakse välja kujunenud asulate funktsionaalset toimimist läbi maakasutuse suunamise. Maakasutus peab asulates olema mitmekesine, pakkudes kohalikele elanikele erinevaid teenuseid ja töökohti. Uute arenduste puhul on eelistatud lähtuda tihendamise printsiibist, mis seisneb arenduste loomises sinna, kus on juba olemasolev asustus ja tehniline taristu. Sellisel viisil välditakse uute isoleeritud alade tekkimist ning valla areng saab toimuda tasakaalustatult.

Üldplaneeringu järgi keskuste hierarhia Nõo vallas (vt Joonis 2.):

- **Valla keskus (kohalik)** maakonnaplaneeringu järgi) ja aktiivseim kogunemis- ning arengupiirkond on **Nõo alevik**, kuhu on kavandatud polüfunktsionaalne maakasutus ja suuremad elamu-, ettevõtlus- ja tootmisalad. Nõo alevik kui valla keskus on valla kõige olulisem teenuste ja töökohtade koondumiskoht.
- **Väikekeskus** – mitmekesise maakasutusega väiksemad keskused. Nendeks on Nõo vallas **Tõravere alevik, Nõgiaru küla, Meeri küla, Luke küla ja Tamsa küla**.





Joonis 2. Keskuste hierarhia Nõo vallas.

2. MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED

Maakasutus- ja ehitustingimused on aluseks vallas toimuvale arendus- ja ehitustegevusele. Üldplaneeringus sätestatud tingimused on seatud eesmärgiga tagada tasakaalustatud ja läbimõeldud areng selliselt, et piirkonnas jääksid säilima iseloomulikud väärtused.

Peamised maakasutus- ja ehitustingimused on antud juhtotstarvete ja teemavaldkondade lõikes. Tulenevalt üldplaneeringu täpsusastmest antakse maa-alale ainult juhtotstarbe funktsionaalne suundumus, kuna üldjuhul on kavandatavad objektid iselaadi omadustega (ehitusmahud, katastriüksuste suurused, piirkond). Seega peab kavandatav objekt lähtuma üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest. Siinkohal on kaalutlev roll kohalikul omavalitsusel, kes hindab kavandatava objekti sobivust piirkonda, arvestades erinevaid asjakohaseid parameetreid.

Arendus- ja ehitustegevus toimub üldplaneeringus määratud ehitustingimuste kohaselt, detailplaneeringute või projekteerimistingimuste alusel. Detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega. Uute arengusuundade kavandamisel on oluline arvestada ala terviklikkust, et lahendus sobituks olemasolevasse keskkonda ning looks funktsionaalseid ja ruumilisi seoseid ümbritseva maakasutusega.

Tingimuste seadmisel on lähtutud eelmise üldplaneeringu kindlaks määratud suunistest ja reeglitest. Uue üldplaneeringuga on erinevates piirkondades täpsustatud ehitamise põhimõtteid, tiheasustusalade piire ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alade juhte arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri. Samuti on kaasajastatud üldplaneeringu metoodilist lähenemist tänastest vajadustest tulenevalt.

Ehitustingimuste määramisel detailplaneeringus või projekteerimistingimustega tuleb lähtuda Nõo valla ruumilise arengu eesmärkidest (vaata ptk 1) ja järgmistest põhimõtetest:

- Üldised ehitustingimused kehtivad kogu valla territooriumil.
- Kui maa-ala, millele soovitakse ehitada, asub tiheasustusalal (vt definitsiooni ptk 2.1), siis kehtivad alal lisaks üldistele ehitustingimustele ka tingimused tiheasustusalal ning piirkondlikud tingimused lähtuvalt asustusüksusest (vt ptk 2.1).
- Kui maa-ala, millele soovitakse ehitada, asub hajaasustuses (vt definitsioon ptk 2.2), siis kehtivad alal lisaks üldistele ehitustingimustele ka tingimused hajaasustusalal (vt ptk 2.2).

Ehitustingimuste rakendamisel tuleb liikuda üksikult üldisemale. Kui hoonetele määratud piirkondlikud ehitustingimused (vt Tabel 2) ei anna juhiseid projekteerimistingimuste määramiseks, tuleb vaadata ehitustingimusi haja- ja tiheasustusalal (vt ptk 2.1 ja ptk 2.2) ning seejärel üldiseid ehitustingimusi. Üldplaneeringuga on numbriliselt määratletud tingimused, mille kohaldamine on valla hinnangul piirkondade ruumilise ilme tagamiseks vajalik (nt hoonestuse kõrguspiirangud, ehitusmahud jmt). Kaalutlusruum on jäetud tingimuste osas (nt haljastusnõuded), kus on oluline lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast ning kavandatava tegevuse iseloomust.

Kui üldplaneeringus ei ole sätestatud numbriliselt kohaldatavaid tingimusi ehitiste kavandamiseks, tuleb nende sisustamisel lähtuda üldistest ehitustingimustest, käesolevas üldplaneeringus seatud ruumilistest arengueesmärkidest ning väärtustest ja piirangutest.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Planeeritav lahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.



- Uue hoone kavandamisel peab lähtuma hoone sobitamisest ümbritsevasse keskkonda nii, et ümbruskonna ilme ei muutuks oluliselt. Seda tuleb teha väljakujunenud asustusstruktuuri, teedevõrgustiku, hoonestuslaadi, ehitusjoont ja arhitektuuri silmas pidades. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, katastriüksuste jaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või katastriüksusel. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Ehitised peavad omavahel harmoneeruma oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.
- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Katastriüksuste moodustamisel võimalusel vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksusi.
- Tehniline taristu (teed, tehnovõrgud jms) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt ning vältida tuleb piirkonna ilme olulist muutmist.
- Sõidutee ärde arendust kavandades tuleb tagada turvalised, mugavad ja loogilised teeületusvõimalused ning ohutud ristumised maantee ja raudteega, et vältida liikumiste katkestusi eri sihtkohtade vahel ja tagada liikumisohutus.
- Liiklusele olulist mõju avaldava arenduse kavandamisel tuleb vältida nende planeerimist tiheasustusalast väljapoole, et vältida pendelliikluse suurenemist.

2.1 Tiheasustusala

Üldplaneeringus on tiheasustusalad määratud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva looduskaitseseaduse (tiheasustusala, samuti linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletava kompaktse asustusega ala) ja maareformi seaduse (tiheasustusega ala) tähenduses ning ka linnas, alevis, alevikus ja küla selgelt piiritletava kompaktse asustuse ja hoonestusega aladel. Mõlemad mõisted on võrdsustatud tiheasustusala mõistega.

Tiheasustusala on kompaktse asustuse ja hoonestusega ala, kus on valdavalt olemas vajalikud tehnovõrgud ja sidus tänavavõrk, inimhõõtmeline tänavaruum ja võimalusel erinevate teenuste ja tegevuste kooseksisteerimine ruumis.

Tiheasustusalade piirid ei pea ühtima asustusüksuste ametlike piiridega.

Nõo valla tiheasustusalad on:

- Nõo alevik
- Tõravere alevik
- Elva linnaga piirnevad kompaktse asustusega alad

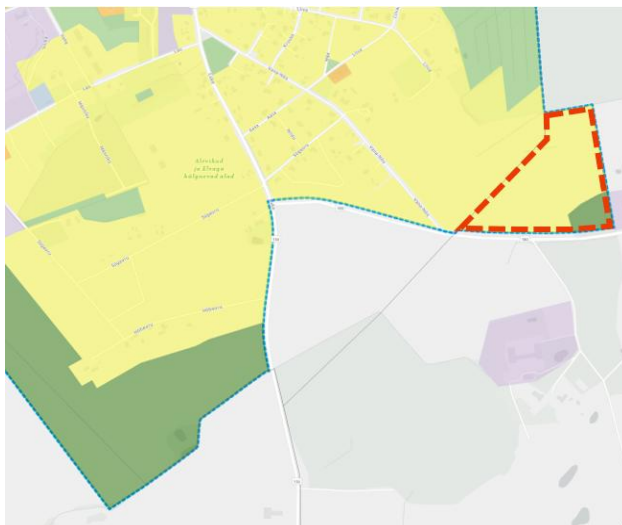
Nõo üldplaneeringu koostamise raames arvutati välja võimalik maksimaalne lisanduv elupindade ja elanike arv Nõo ja Tõravere alevikes, tiheasustusaladel ning tihedamates külakeskustes. Arvutuskäigus lähtuti kehtivatest detailplaneeringutest nendel aladel, kus enamik krunte on veel hoonestamata ning arvestati ka neid, mille osas on algatatud detailplaneeringu menetlus ja potentsiaalne huvi hoonestamiseks olemas. Kokku on võimalik maksimaalne elupindade arv üksikelamute korral 1350 elupinda. Lisanduv inimeste arv arvestusega 2,1 inimest krundi kohta on sellisel juhul 2835 inimest.

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ määratleb tiheasumid, kus on asustuse areng eelistatud. Need on mõeldud peamiselt hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks koos tänavavõrgul ja tehnovõrkudel põhineva ruumikorraldusega. Maakonnaplaneeringus määratud tiheasumid kattuvad osaliselt üldplaneeringus määratud tiheasustusaladega (vt täpsemalt selgitust ptk 5.1).

Üldplaneering teeb ettepaneku, tulenevalt maakasutuse arengu suunamise eesmärkidest ja üldplaneeringuga määratud tiheasustusalade piiridest, muuta Nõo aleviku lahkmejoone piiri.

Ettepanek Nõo aleviku lahkmejoone piiri muutmiseks:

- Nõo alevikuga liita ja Kolga küla piiridest välja arvata Kolga küla aleviku äärne Rukilille arenduspiirkond, kuhu on laienenud tiheasustusele omane elamuehitus ja mis koostatava üldplaneeringu järgi on määratud tiheasustusalade koosseisu. Antud piirkond moodustab toimivuselt alevikuga ühtse terviku ja omab linnalisele asustusele omaseid tunnuseid.



TINGIMUSED TIHEASUSTUSALAL

- Asustuse arendamisel tuleb eelkõige kasutada alakasutatud või tühjana seisvaid hooned. Samuti tuleb eelistada vähe kasutatud alade kasutuselevõtmist tiheasustusalade sees.
- Asustuse suunamine tiheasustusalal lähtub põhimõttest, et esmajärjekorras arendatakse välja olemasoleva asustusega piirnevad alad, neid järk-järgult laiendades. See võimaldab etapiti välja arendada ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud ja juurdepääsud ning väldib tiheasustusalal hajusate asustuskogumite teket.
- Uued rida- ja korterelamute hoonete mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega.
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh suurusega³.
- Tiheasustusalade arendamisel on oluline pöörata tähelepanu jalg- ja jalgrattaliikluse ning ühistranspordivõrgustiku parandamisele, luues nendeks liikumisviisideks soodsad võimalused.

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda peatükis 2.5 toodud piirkondlikest ehitustingimustest, väärtusi kandvatest ja piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 33) ning transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 44).

³ Kui piirkonnas on valdavalt 1500 m² suurused katastriüksused või sellest väiksemad, siis on lubatud moodustada juurde minimaalselt 1500 m² krunte. Kui väljakujunenud olukord on suuremate katastriüksustega kui 1500 m², siis tuleb moodustada suuremad katastriüksused ja lähtuda sellest, mis on piirkonnas valdav olukord.



2.2 Hajaasustusalala

Hajaasustusalana käsitletakse alasid, mis jäävad väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, kus hajusalt paiknevad hooned vahelduvad eri maastikutüüpidega, nagu metsa-, põllu- ja looduslike rohumaadega. Sõltuvalt hoonestuse kujunemise ajaloost võib hajaasustusalal esineda ka tihedama asustustriga alasid, kuid see ei muuda asustuse üldist hajusat iseloomu.

Üldplaneeringuga on hajaasustuses määratud väljakujunenud kompaktsema asustusega alad, kus on võimalik kavandada tihedamat elamuehitust, kuid mis ei vasta kõigile tiheasustusalala määramise tingimustele (vt joonis 1 „Maakasutus“):

- Tihedam külakeskus
- Endine suvitusala (väikekoht)

Maalise piirkonnana käsitletakse alasid, mis jäävad hajaasustusalal väljaspoole üldplaneeringuga määratud tihedamaid külakeskusi ja endisi suvitusalasid. Täpsemad ehitustingimused maalises piirkonnas, tihedamates külakeskustes ja endistel suvitusaladel on toodud peatükis 2.5.1.1 Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused.

TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Hajaasustusalal ei ole üldjuhul maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va omavalitsuse poolt arenduseks sobivaks määratud kohtades. Hajaasustusalal, kus ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis lubatud kavandada erinevaid otstarbeid kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest.
- Vältida tuleb uute kompaktse hoonestusega alade tekkimist hajaasustusse. Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajusale asustusele omast iseloomu ning olemasolevat külastruktuuri s.o hoonestuse, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm iseloomulike objektide paiknemist. Erisused on lubatud vastavalt piirkondlikule külatüübile.
- Olemasolevale elumumaa sihtotstarbega katastriüksusele eluhoone püstitamisel krundi minimaalsuuruse nõuet ei rakendata, kui on tagatud nõuetekohane juurdepääs, veevarustus, reoveekäitlus ja tuleohutus.
- Uue moodustatava elamukrundi minimaalne suurus maalises piirkonnas on üldjuhul 1,2 ha⁴. Väiksema elamukrundi moodustamine on lubatud üksnes põhjendatud erandina kaalutlusotsuse alusel juhul, kui krunt moodustatakse olemasoleva väljakujunenud hoonestusgrupi⁵ sees või selle vahetus kontaktvööndis⁶ ning kavandatav krundistruktuur ja

⁴ Planeeringuga määratud vähim krundi suurus 1,2 ha on piisav, et tagada alale hajaasustusele omane ruumiline struktuur. Sellise suurusega krundid võimaldavad hoonestuse paiknemist hõredalt, tagavad naaberkinnistute vahel piisavad vahekaugused ning säilitavad piirkonnale iseloomuliku avara ja rohevõrgustikuga seotud asustustrüki. Suurem krundisuurus aitab vältida alade liigset tihenemist, toetab maastikulise ilme säilimist ning loob eeldused selleks, et uusarendus sobitub väljakujunenud hajaasustusega

⁵ Väljakujunenud hoonestusgrupina käsitatakse üldplaneeringu tähenduses vähemalt kolmest lähestikku paiknevast õuealast või elamuga hoonestatud katastriüksusest koosnevat asustustrüki, kus kavandatav uus elamukrunt paikneb olemasolevate õuealade vahel või nende vahetus läheduses ega pikenda asustust hajusalt seni hoonestamata alale.

⁶ Vahetu kontaktvööndina käsitatakse ala, kus kavandatav uus elamukrunt paikneb üldjuhul kuni 100–150 m kaugusel olemasolevast elamust või õuealast ning on seotud olemasoleva hoonestusgrupiga sama avaliku juurdepääsutee ja asustustrüki.



hoonestus sobituvad piirkonna olemasoleva asustumustri (sh krundistruktuuri) ja hoonestuslaadiga.

- Väiksema elamukrundi moodustamise eelduseks on, et sellega ei teki uut eraldiseisvat elamuarendusala, ei halvene põllu- ja metsamaa terviklik kasutus, rohevõrgustiku toimimine, väärtusliku maastiku või kultuuripärandi väärtused ega naaberkinnisasjade kasutustingimused. Samuti peavad olema tagatud nõuetekohane juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, veevarustus, reoveekäitlus, sademevee ärajuhtimine ja tuleohutus.
- Säilitada valdavalt põllu- ja metsamajanduslik maakasutus, mis vaheldub üksikute hajusalt paiknevate elamutega või väiksemate elamugruppidena.
- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda maalisest asustusele omastest tunnustest, kavandatavast juhtotstarbest ning looduslikest tingimustest sh reljeefist, kõlvikutest ja olemasolevast taristust.
- Elamuehituses järgida piirkonnale omase külatüübi struktuuri (vt lisa nr 2).
- Hajaasustuses paiknevas külasüdamikus vms tihedamini asustatud alal tuleb hoonetevahelise minimaalse kauguse määramisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud hoonetevahelisest kaugusest.
- Üksikelamu katastriüksuse suuruse määramisel tuleb arvestada piirkonna katastriüksuste struktuuri ja suuruseid, laiust, kõlvikut, külatüüpi jms olulisi kaalutusargumente.
- Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärasest ehitisealust pinda. Tavapärasest oluliselt erineva mahuga hoonete kavandamisel tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust.
- Üldjuhul peavad kõik katastriüksusele kavandatavad hooned asuma samal õue-alal. Kui katastriüksusel on lubatud rajada kaks elamut, peavad need asuma samal õuel.
- Ettevõtluse arendamisel on eelistatud olemasolevate äri- ja tootmisalade kasutusele võtmine, vajadusel neid alasid laiendades.
- Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole uute elamute rajamine üldjuhul lubatud. Erandi tegemist võib kaaluda juhul, kui tootmisalalt ei kaasne häiringuid elamutele (nt päikesepark, väiketootmine vms).
- Ehitusõiguse saamiseks peab olema tagatud katastriüksusele õiguslikul alusel juurdepääs avalikult kasutatavale teele (nt servituut, isiklik kasutusõigus vms).
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki avalikku teed juhul, kui olemasolevad mahaõidud puuduvad. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab.
- Maa-alal, kuhu jäävad rohevõrgustiku tugiala või koridor, tuleb järgida rohevõrgustiku säilimiseks seatud tingimusi (vt ptk 33.4).

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda piirkondlikest ehitustingimustest (ptk 22.5.1.1), väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 3) ja taristu kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 4).

2.3 Detailplaneeringu koostamise kohustus

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

Detailplaneeringu koostamise kohustus on sätestatud planeerimisseaduses ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtudel. Detailplaneeringu



koostamise kohustusega ala ei ole võrdsustatud tiheasustusalaga. Detailplaneeringu koostamisel on arendajal kohustus kavandada krundi suuruselt 1/3 haljastust ning selle täpsem lahendus antakse detailplaneeringu koostamise käigus.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD⁷:

- Nõo alevik
- Tõravere alevik

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD VÄLJASPOOL ALEVIKKE:

- Uue äri- või tootmistegevuse⁸ kavandamine alale, kus sellist tegevust ette pole nähtud⁹. Lisaks sellele kaasneb tegevusega eeldatavalt oluline ruumiline mõju¹⁰, mis ulatub kavandatavast kinnistust väljapoole. Eelhinnangu käigus tuleb anda hinnang olulisele ruumilisele mõjule.
- Hajaasustuses maa-ala katastriüksusteks jagamisel elamuehituse eesmärgil või uue elamuala rajamine, kui soovitakse ehitada maalises piirkonnas enam kui kolmest elamust koosnevat hoonete gruppi või tihedamas külakeskuses 4+ elamuühikut¹¹. Samuti kui on vaja rajada uut juurdepääsu ning kavandada ühiseid uusi tehnovõrke.
- Väärtuslikel maastikel ja rohevõrgustikus juhul, kui soovitakse üldplaneeringuga määratud tingimustest erinevaid lahendusi (nt hoonestusalade vaheline kaugus, ehitusõigusega katastriüksuse minimaalne suurus jms).
- Detailplaneeringut koostades tuleb tagada juurdepääs ka neile maaüksustele ja kallasradadele, mis asuvad planeeritava ala läheduses ning millele pääseb ligi ainult läbi planeeritava ala.

Detailplaneeringute koostamisel tuleb järgida üldiseid ja piirkondlikke ehitustingimusi, maakasutuse juhtotstarvetele määratud ehitus- ja kasutustingimusi (ptk 2.2.5), väärtusi kandvaid ning piiranguid põhjustavaid objekte (ptk 3) ja taristu kavandamiseks määratud tingimusi (ptk 4).

2.4 Arhitektuurivõistlus

Arhitektuurivõistluse korraldamise eesmärk on ehitisele ja/või maa-alale parima ehitusliku ja/või ruumilise terviklahenduse saamine. Võistlus võimaldab kaaluda mitut lahendust ja valida nende hulgast välja parimad.

Kohalik omavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada kui:

- kavandatakse ruumiliselt olulist või suuremat välja kujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua linnaruumiliselt ühtne terviklahendus.

⁷ Planeerimisseadus § 125 lg 1

⁸ Tegevuste hulgas ei ole maavara kaevandamine, kuna see tegevus on reguleeritud õigusaktidega. Üldplaneeringust tulenevad täiendavad tingimused on antud mäetööstuse maa-ala ptk-is.

⁹ Olemasolevate ja kavandatud tegevuste infot annab üldplaneeringu maakasutus ja katastriinfo, samuti tegelik olukord katastriüksusel.

¹⁰ Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt. Definitsioon tugineb PlanS-ile.

¹¹ Elamuühik on 1 leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamus 2, kortermajal või ridaelamus vastavalt korterite või bokside arvule.

- ehitist kavandatakse olulisele keskusale, esinduslikku asukohta, tegu on avaliku hoonega või kui kavandatavad ehitised on olulise avaliku huviga.

Arhitektuurivõistluse algatab kohalik omavalitsus kaalutusotsusena lähtudes kavandatava objekti/ala eripärast, suurusest ja mõjust, aga ka maaomanike ja elanike huvidest. Arhitektuurivõistluse tulemused on aluseks edasisele ehitusprojekti ja/või detailplaneeringu koostamisele.

2.5 Maakasutuse juhtotstarve

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Valdav otstarve tähendab, et kavandatu elluviimisel peab vähemalt 75% maa-alast terviklikult käsitletava ala ulatuses vastama või sobituma kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab kohalik omavalitsus kaalutusotsusena arengusoovi ning ruumilise olukorra põhjal.

Üldplaneering annab maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt konkreetsele olukorrale. Üldistatud ruumikasutus võimaldab paindlikumat ning asukohapõhist lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste, kuid sellest ei tulene automaatset või tingimusteta õigust detailplaneeringu kehtestamisele või projekteerimistingimuste väljastamisele.

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

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

Maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutusotsusele läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ning soovitud otstarbega ettenähtud tingimustele (ptk 22.5) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Tabel 1. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe¹² omavahelised seosed.

		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve					
		Elamu maa-ala	Äri- ja tootmise maa-ala	Ühiskondliku hoone maa-ala	Puhke maa-ala	Supelranna maa-ala	Looduslik maa-ala
							
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	+	Elamuid võib äri- ja tootmismaaale kavandada kui need sobituvad piirkonda ja tootmine, mis piirkonnas säilib või on tulevikus sinna kavandatud, ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamutele. See tingimus on vajalik olukorras, kus näiteks tootmisala seisab kasutuseta või selle järgi ei ole perspektiivis vajadust ning alale soovitakse pigem eluhooneid kavandada.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.	-	-	-
	Ärimaa	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale ning kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale ning kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarve maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab põhifunktsiooni elluviimist	-
	Tootmismaa	Lubatud on väiketootmine olukorras kus see ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Lubatud on vaid need tootmistegevused, mis ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	-	-	-	-
	Transpordimaa	+	+	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui toetab põhifunktsiooni elluviimist	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks
	Jäätmehooldla maa	-	+	-	-	-	-

¹² Kavandatava sihtotstarbe all on mõeldud kavandatava arenguplaani (detailplaneeringu, projekteerimistingimuste vm) otstarvet, et hinnata selle plaani vastavust üldplaneeringu juhtotstarbele.



	Riigikaitse maa	-	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri- ja tootmise maa-alale.	-	-	-	-
	Mäetööstusmaa	-	+	-	-	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri- ja tootmise maa-alale.	+	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarve maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab põhifunktsiooni elluviimist	-
	Üldkasutatav maa	+	Võib kavandada kui toetab äri- ja tootmise maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	+	+	+	+
	Maatulundusmaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	-	-	-	-
	Kaitsealune maa	+	+	+	+	+	+
	Veekogude maa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	+	+



		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve				
		Kalmistu maa-ala	Riigikaitse maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Jäätmeoidla maa-ala	Transpordi maa-ala
						
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	-	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik ¹³ .	-	-
	Ärimaa	-	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ¹³ .	-	-
	Tootismaa	-	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ¹³ .	-	-
	Transpordimaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+
	Jäätmeoidla maa	-	-	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	-
	Riigikaitse maa	-	+	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ¹³ .	-	-
	Mäetööstusmaa	-	-	+	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada kui toetab kalmistu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ¹⁴ .	-	+
	Üldkasutatav maa	+	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	-	+
	Maatulundusmaa	-	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	-	-
	Kaitsealune maa	+	-	+	-	-
	Veekogude maa	-	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	-	+

¹³ Õigusakti kohane ajutine ehitus on lubatud erandjuhul kaalutlusotsusena.



2.5.1 Elamu maa-ala

Elamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa ja kahe või mitme korteriga elamu (sh ridaelamu) ehitamiseks ette nähtud maa-ala, kuhu võib täiendavalt kavandada elamute vahelisse väliruumi mahuliselt sobituvaid elamuid teenindavaid ehitisi. Elamumaa juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladel, tihedamates külakeskustes ja endistel suvitusaaladel.

TINGIMUSED

- Kavandatava hoone maht peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Täpsemad piirkondlikud tingimused on välja toodud peatükis 2.5.1.1.
- Maalisse piirkonda ei kavandata üldjuhul uusi suuremahulisi (nt kolme või enama elamuühikuga) tihedama asustuse koondumiskohti, kuna maalises piirkonnas peab säilima hajusalt paiknev asustus.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Kavandamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja keskuste arenguga.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Üldjuhul mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte/maaüksusi.
- Asulate keskustesse on lubatud rajada korter- ja ridaelamuid. Äärealadele korterelamute rajamine ei ole üldjuhul lubatud. Korterelamu kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala, prügimaja jm vajalikud objektid ning rajatised.
- Kaheksa või enama elamuühiku kavandamisel tuleb ette näha puhke- ja haljasalasid ja panustada nende arendamisse.
- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed (vt Tabel 1), mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarbega kaasnevad mõjud ei tohi oluliselt häirida naabruskonda (välistatud on tegevused, millega kaasnevad olulised häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra, kaasneb välisõhu saastamine, olulised lõhnaäiringud jms) ning takistada elamumaa juhtotstarbe realiseerimist.
- Parkimine lahendada omal katastriüksusel planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt. Korter- ja ridaelamute puhul luua mugavad ja turvalised parkimislahendused ka jalg- ja tõukeratastele jmt.
- Maksimaalselt ära kasutada olemasolevaid teid ja taristuid juurdepääsuteede loomisel. Uue taristu kavandamisel tagada nõuetekohane ruumivajadus.
- Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole uute elamute rajamine üldjuhul lubatud, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Uute elamute rajamine on lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava elamuarenduse kavandaja.
- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Reoveekäitlus võib olla tagatud ka mahutitega või omapuhastiga, kui ÜVK kava ning ruumilised ja keskkonnatingimused seda võimaldavad.

- Elamukrundil tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.
- Metsaga kaetud kavandataval elamualal saab hoonestusala koos tehovõrkudega kavandada 2/3 ulatuses krundi pindalast ja ülejäänud krundi osas tuleb olemasoleva kõrghaljastuse ala säilitada. Erinevatele kruntidele/maaüksustele jääv kõrghaljastus peab moodustama hoomatava terviku.

2.5.1.1 Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused

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

Piirkonnad jaotuvad eluhoonete väljakujunenud asustusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele. Tegu on üldplaneeringu raames määratletud mõistetega.

- **Alevikud ja Elvaga külgnevad alad** – linnalise ilme ja kõige tihedama asustusega piirkonnad.
- **Tihedam külakeskus** – tihedama asustuse ja maalise hajusa asustuse vahepealsed alad. Siia kuuluvad keskmisest tihedamad külasüdamed, kus krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on üldjuhul väiksemad kui tavapärases maalises piirkonnas.
- **Endised suvituslad ehk väikekohad** – tihedama asustusega alad, kus valdav trend on hooajalise elamisfunktsiooniga hoonete ümber ehitamine aastaringsele elamisfunktsioonile. Iseloomulikud on väikesed krundid ja hoonestusmahud.
- **Maaline piirkond** – tüüpiline hajaasustus, kus hoonestus paikneb hajusalt, vaheldudes looduslike aladega.

Tabel 2. Piirkondlikud ehitustingimused eluhoonetele

	Alevikud ja Elvaga külgnevad alad	Tihedam külakeskus	Endised suvituslad ehk väikekohad	Maaline piirkond ¹⁴
Elamu tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu ¹⁵		Üksikelamu	
Eluhoone max kõrgus	Üksik- ja kaksikelamu – 9 m Kahe või mitme korteriga elamu – 20 m	Üksik- ja kaksikelamu – 9 m Kahe või mitme korteriga elamu – 15 m	Üksikelamu – 9 m	Lähtuda piirkondlikust tavast

¹⁴ Elamumaa juhtotstarvet maalises piirkonna üldplaneeringuga ei määrata.

¹⁵ Lubatud on kõik hoonetüübid, mis sobituvad konkreetse asukohta arvestades naaberhoonete mahtudega.

	Alevikud ja Elvaga külgnevad alad	Tihedam külakeskus	Endised suvitusalad ehk väikekohad	Maaline piirkond ¹⁴
Elamu tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu ¹⁵		Üksikelamu	
Hoonete max arv ¹⁶ krundil (põhihoone + abihooned)	1+2 ¹⁷	1+3 ¹²	Lähtuda piirkondlikust olukorrast	2 eluhoonet ¹⁸ , kui piirkondlik hoonestustihedus seda võimaldab. Abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust olukorrast.
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus ¹⁹	8 m	8 m	Lähtuda piirkondlikust olukorrast	
Krundi max täisehituse %	Üksik- ja kaksikelamu - 30%, kuid mitte rohkem kui 600 m ² ehitisealust pinda. Kahe või mitme korteriga elamu – 40%.	Lähtuda piirkondlikust olukorrast		
Koormusindeks ²⁰	Ridaelamu puhul 600.	-		
Detailplaneeringu kohustus (DP)	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile.	Lähtuda DP koostamise kohustusega juhtudest. Muul juhul DP koostamise	Puudub kui järgitakse piirkonnas väljakujunenud keskkonda, ÜP-s määratud tingimusi ning ÜP-ga	

¹⁶ Ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned.

¹⁷ Juhul kui krunt on piisavalt suur ning piirkonnas on tavaks rohkem abihooneid, võib lubada abihoonete arvu suurendada, kui need piirkonna üldilmega sobivad. Põllumajandusliku tootmise jaoks võib abihoonete arv olla samuti suurem üldreeglis.

¹⁸ Hajaasustuses võib ühele maaüksusele rajada kuni kaks eluhoonet üksnes juhul, kui need moodustavad ühe tervikliku õueala ja majapidamise. Eluhooned peavad paiknema lähestikku, ühisel õuealal. Õueala ei või kujundada kaheks eraldiseisevaks elamukohaks ning hoonetele tuleb tagada ühine juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Tingimuse rakendamisel tuleb täita ka teisi hajaasustusse ehitamise tingimusi.

¹⁹ Juhul kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

²⁰ Koormusindeks on planeeritava ala pindala suhe elamuühikute (üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon või korter) arvu. Nt kui 1500 m² suurusel krundil asub 4 eluruumiga hoone, siis koormusindeks on 375.

	Alevikud ja Elvaga külgnevad alad	Tihedam külakeskus	Endised suvitusalad ehk väikekohad	Maaline piirkond ¹⁴
Elamu tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu ¹⁵		Üksikelamu	
		kohustus puudub kui järgitakse üldplaneeringuga määratud tingimusi.	kehtestatud või seadusest tulenevaid väärtuseid ja piiranguid	
Projekteerimis-tingimused (PT)	Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile.	Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning üldplaneeringu tingimustele.		
Min krundi suurus ²¹	Üksikelamu - 1200 m ² Kaksikelamu - 1500 m ² Rida- ja korterelamu – 3000 m ² / hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	Üksik- ja kaksikelamu - 1500 m ² Rida- ja korterelamu – 3000 m ² / hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	1000 m ²	1,2 ha ²²
Muud tingimused	Hoonete fassaadid tuleb ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole.		Väikekohtades Viisjaagu, Kajakas, Laane, Otium ja Jaagupi säilitada hoonete ja piirkonna esialgne ilme, sh ajastule omast miljööd kujundav arhitektuur,	

²¹ Põhjendatud juhtudel võib elamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu, elamut teenindava tehnilise taristu ruumivajadust jm olulisi kaalutlusargumente.

²² Väiksemate elamukruntide moodustamine on lubatud läbi kaalutletud otsuse juhul, kui seda toetab piirkonnas väljakujunenud katastriüksuste struktuur ja hoonestuslaad, tagatud on juurdepääs ja nõuetele vastav vee- ja kanalisatsioonilahendus.



	Alevikud ja Elvaga külgnevad alad	Tihedam külakeskus	Endised suvituslad ehk väikekohad	Maaline piirkond ¹⁴
Elamu tüüp	Üksiklamu, kaksiklamu, kahe või mitme korteriga elamu ¹⁵		Üksiklamu	
			ehitusmahud, haljastus, tänava- ja teedevõrk.	

2.5.2 Äri- ja tootmise maa-ala

Äri- ja tootmise maa-alal on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, spordi-, tootmis-, laohooned või rajatised, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned või rajatised ning neid teenindavad ehitised. Lisaks on lubatud kavandada tehno- jm eriehitisi, mis piirkonda sobituvad.

TINGIMUSED

- Eelistatud on välja arendada olemasolevad ja üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad.
- Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse lubada vaid selliseid äri- ja tootmistegevusi, millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised (ei põhjusta müra, uusi transpordivoogusid, välisõhu saastamist, lõhna- ja häiringuid). Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole soovitatav lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldekandeaasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisest tulenevalt ei suudeta tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti ja normikohast mürataset. Sellistes olukordades tegevuste lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutlusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Nõo aleviku keskusesse on soovitatav kavandada rohkem äri- ja muid mitte-elufunktsiooniga ruume multifunktsionaalsuse ja jalgsi liikumise soosimiseks.
- Erineva otstarbega tegevuste üksteise lähedusse kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kui nõuetekohase välisõhu kvaliteedi tagamiseks (müra või õhusaaste vähendamiseks) on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, siis lasub nende kavandamise kohustus hilisemal tulijal.
- Loomafarmide kavandamisel tuleb arvestada valitsevate tuulesuundadega. Laut tuleb võimalusel planeerida reljeefilt madalamale ja valitsevate tuulte suhtes allatuult ning sõnnikuhoidlad ümbritseda õhu liikumist suunavate barjääridega (hekid, puud, varjed).
- Inimeste kaitseks häiringute (müra, tolmu vms) eest on soovitatav jätta piisava laiusega kõrghaljastatud puhervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile.
- Uute alade liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Reoveekäitlus võib olla tagatud ka mahutitega või omapuhastiga kui ÜVK kava ning ruumilised- ja keskkonnatingimused seda võimaldavad.

- Veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavad lahendusi.

2.5.3 Ühiskondliku hoone maa-ala

 Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud sotsiaalhoolekande-, valitsus-, ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu hooned ning neid teenindavad ehitised. Üldplaneering kajastab kehtivast Nõo valla kliimakavast ja lähteseisukohtadest tulenevat vajadust rajada Nõo valda jäähall. Selleks on üldplaneeringu kaardil ära määratletud Nõo alevikus erinevad ühiskondliku hoone maa-alad, kus saab edaspidi kaaluda mh potentsiaalset asukohta perspektiivsele jäähallile.

TINGIMUSED

- Koolid, lasteaiad ja hooldekodud kavandada piisavasse kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest ettevõtetest ning suure liikluskooormusega teedest.
- Juurdepääsud kavandada avalikena. Kavandamisel arvestada erinevate liikumisvahenditega (nt buss, jalgratas, sõiduauto), et tagada mugav ja läbimõeldud liikumine ning vajalikud parkimislahendused. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi loogika jms.
- Varem hoonestamata alale ühiskondlike hoonete kavandamisel tuleb planeerida krundi pindalast vähemalt 20% haljastuseks, millest poole ulatuses on kõrghaljastus.

2.5.4 Puhke maa-ala

 Puhke maa-ala on ette nähtud puhkamiseks. Alal on lubatud puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatised ning neid teenindavad ehitised. Lisaks võivad seal paikneda puhkefunktsiooniga seotud tervise- ja matkarajad, mänguväljakud, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga. Võrreldes loodusliku maa-alaga on puhke maa-ala intensiivsemat kasutuskooormust võimaldav maa-ala, millel on lubatud ka puhkamist ja virgustust toetav hoonestus ja rajatised.

TINGIMUSED

- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Luua võimalikult multifunktsionaalsed alad (nt puhkamine koos spordi- ja vaba aja veetmise võimalustega, mänguväljakud, kultuuripärandi objektide ja traditsioonilise elulaadi kombineerimine), mis toimivad kvaliteetse avaliku ruumina (sh haljastus, väikevormid, vaated jms väliruumi elemendid). Tähelepanu tuleb pöörata erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele.



- Ala loomisel või korrastamisel säilitada võimalikult palju kõrghaljastust või tagada metsa säilimine võimalikult suures mahus, sh vajadusel läbi asendusistutamise ja uuendamise. Raiete kavandamisel tagada ala puhkeväärtuse säilimine.
- Tiheasustusaladel ja nende lähialadel asuvad puhkealad tuleb ühendada jalg- ja jalgrattateedega.
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitselisi väärtusi ning alade põllu- ja metsamajanduslikku kasutamist.

2.5.5 Supelranna maa-ala

 Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav maa-ala veekogu ääres puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks, koos avalikku randa teenindava toetava infrastruktuuriga (riietuskabiinid, tualetid, jalgteed, spordiväljakud, aktiivset puhkamist soodustavad alad).

TINGIMUSED

- Toetava otstarbena on lubatud ärihoone, kui see toetab puhke- ja rekreatsiooni tegevusi.
- Üldplaneeringuga supelrannaks määratud maa-alale ja külgnevale veealale tohib paigaldada või ehitada muuhulgas järgmisi randa teenindavaid rajatisi: riietuskabiinid, pingid, palliplatsid, mängu- ja spordirajatised, teiseldatavate tualettide alused, varjualused, ujumissillad, vettehüppetornid, valgustid, teenindavad parklad ja juurdepääsuteed supelrannale ja veekogule.

2.5.6 Looduslik maa-ala

 Looduslik maa-ala on ette nähtud olemasoleva looduslike või poollooduslike koosluste ja ökoloogiliste väärtuste säilitamiseks. Loodusliku maa-ala funktsioon on luua looduslikud puhvrid hoonestusalade vahele ning hoida tihedamalt asustatud aladel ökoloogilist ja maastikulist mitmekesisust. Võrreldes puhke maa-alaga ei ole looduslikul maa-alal puhkefunktsioon ette nähtud, küll ei ole see keelatud. Põllumajanduslik tegevus on lubatud eelkõige olemasoleva maakasutuse jätkamisena ning tingimusel, et tegevus ei eelda maakasutuse olulist intensiivistamist ega laienemist ökoloogiliste väärtuste arvelt.

TINGIMUSED

- Lubatud on rajada maa-ala teenindavad väikeehitised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvad väikehooned ning teed.
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine. Raiete kavandamisel tagada ala liigirikkus.
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitselisi väärtusi ning alade põllu- ja metsamajanduslikku kasutamist.
- Ehitiste maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega.



2.5.7 Kalmistu maa-ala

 Kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihooned, krematoorium). Täiendavalt on lubatud kalmistu maa-ala teenindavad ehitised. Tegu on toimiva kalmistuga.

TINGIMUSED

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

2.5.8 Riigikaitse maa-ala

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

TINGIMUSED

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

2.5.9 Mäetööstuse maa-ala

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

Mäetööstuse maa-ala on määratud mäeeraldisele ja selle teenindusmaale, kuhu on antud maavara kaevandamisluba või kus vastav luba on menetluses²³. Täpsemad tingimused maavarade ja maardlate osas on leitavad peatükis 3.9.

²³ Need alad on antud üldplaneeringu koostamise seisuga. Perspektiivseid alasid üldplaneeringu kajastada ei saa, nende puhul lähtutakse ajakohasest riiklikust registrist.



TINGIMUSED

- Muu maakasutuse juhtotstarbega tegevuste kavandamisel mäetööstuse maa-alal tuleb lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest.
- Mäetööstuse maa-aladele ei tohi rajada selliseid ehitisi, mis välistaksid maardlates kaevandamise tulevikus.
- Mäetööstuse maa-alale ei ole ette nähtud tiheasumite rajamist.

2.5.10 Jäätmeoidla maa-ala

 Jäätmete käitlemiseks ja/või ladustamiseks mõeldud maa-ala. Alale võib kavandada reoveepuhastusrajatise. Üldplaneeringuga on määratud Illi külas Liivi üldmaa kinnistule jäätmeoidla maa-ala eesmärgiga kavandada kinnistule reoveepuhastusrajatise.

2.5.11 Transpordi maa-ala

 Transpordi maa-alal on lubatud liiklemiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks, sh sõiduteed, raudteed, lennuliikluse maa jms.



3. VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD

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

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

Üldplaneering kajastab väärtuste ja piirangute hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (EELIS, Maa- ja Ruumiameti geoportaal) vm kehtivates allikates.

3.1 Kultuuriväärtused

Kõigi kultuuri- ja ehituspärandiga seotud väärtuslike alade ning objektide säilitamiseks on neile määratud avalikust huvist lähtuvad tingimused. Need tingimused rakenduvad nii riigi kaitse all olevatele kultuurimälestistele kui kohaliku tasandi kultuuripärandile, milleks on XX sajandi arhitektuuripärand, maaehituspärand, pärandkultuuri objektid ja muud objektid, mis väärivad kohalikul tasandil esile tõstmist nende vanuse, ajaloo, arhitektuuri vms tõttu.

ÜLDISED TINGIMUSED KULTUURIPÄRANDILE

- Võimalusel säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis. Hoone puhul säilitada või taastada algne välisilme. Tagada objektide hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku kultuuripärandina.
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid tuleb võimalusel säilitada koos nende juurde kuuluvate elementide ja ümbritsevate aladega.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasolevast krundi suurusest, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist.
- Väärtusliku objekti lähialal uushoonestuse või muude ruumilist mõju omavate tegevuste kavandamisel lähialal arvestada vaadete säilimisega väärtuslikule objektile, et tagada selle vaadeldavus.
- Väärtuslike objektide ja alade juurde tagada võimalusel avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada. Erisused tulenevad õigusaktist.
- Aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem (arheoloogiamälestisi – kivikalmed, asulakohad, kultusekivid jms – on arvukalt kogu valla territooriumil) ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada.
- Uutele aladele ulatuvate suurte taristuprojektide kavandamisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et tagada sellise pärandi kaitse, mis pole veel riikliku kaitse all.
- Väärtustada maastikku kui inimeste elu- ja töökeskkonda, sest maastikul on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemisel. Lisaks traditsioonilistele külamaastikele tuleb tähelepanu pöörata ka (linnalistele) asulatele ning külakeskustele. Nende visuaalne ja funktsionaalne atraktiivsus, identiteet ja heakord, korrastatud teed ja avalik ruum loob keskkonna, kus kohalik elanik igapäevaselt liigub ja toimetab. Inimene tunneb ennast



paremini läbimõeldud, korrastatud ja meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke. Seega tuleb asustatud aladel tagada kõrge arhitektuursete ja ruumiliste lahenduste kvaliteet.

3.1.1 Kultuurimälestis

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

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

Kultuurimälestiste ja nende kaitsevöönditega seotud nõuded ja piirangud on sätestatud muinsuskaitseadusega ning nende arvestamise kohustus on sätestatud planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub kultuurimälestiste registris.

TINGIMUSED KULTUURIMÄLESTISTE KAITSEKS

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

3.1.2 Arheoloogiatundlikud alad

Arheoloogiatundlik on ala, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib juba avastatud leidude rohkuse tõttu olla suurem. Sellisel alal arvestatakse ehitus- ja kaevetöödel kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ning ehitustööde ja ka maaharimise käigus ollakse tavalisest tähelepanelikum.

Tuginedes nii varasemalt teadaolevale infole kaitse all mitte olevatest objektidest ning asjaolule, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb riigil ja kohalikul omavalitsusel arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (MuKS § 76 lg 1).

Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades, kuid arvestada tuleb sellega, et seni avastamata ja prognoosimata muistised võivad välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlike alasid.

Üldplaneeringu koostamise ajal on Nõo vallas 14 arheoloogiatundlikku ala, mis on kajastatud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute kaardil. Kuna info arheoloogiliste leiukohtade ja uute muististe kohta on pidevalt uuenev, on edaspidi kavas arheoloogiatundlike alade ajakohast infot kajastada loodavas Muinsuskaitseameti veebirakenduses.



TINGIMUSED ARHEOLOOGIATUNDLIKEL ALADEL

- Prognoositud arheoloogiatundlikel aladel on soovitatav detailplaneeringu algatamisel või suuremahuliste kaevetööde kavandamisel kaaluda Muinsuskaitseameti kaasamist ning vajaduse korral küsida ameti arvamust, kui kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².:
 - kui algatatakse detailplaneeringut;
 - kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².
- Kui Muinsuskaitseamet loob arheoloogiatundlike alade veebirakenduse, võib kohalik omavalitsus selle andmeid arvestada planeeringute koostamisel ning vajaduse korral kaaluda ameti arvamuse küsimist;
- Kui Muinsuskaitseamet loob arheoloogiatundlike alade veebirakenduse, siis tuleb planeeringu koostamisel või ehitise kavandamisel küsida ameti arvamust rakenduses toodud alale jäävatel juhtudel.
- Arheoloogiapärandi avastamisel tuleb lähtuda muinsuskaitseadusest.

3.1.3 XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb riiklikust kultuurimälestiste registrist. XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: asulad on kujunenud sellisteks, nagu neid täna näeme ja kasutame, valdavalt möödunud sajandi jooksul. Arhitektuuripärandi nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870.–1991. aastatesse kuuluva arhitektuuri paremiku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

TINGIMUSED XX SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tuleb säilitada või tagada tuleb XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina.
- XX sajandi arhitektuuripärandi objektide ümberehitamisel, laiendamisel vms ehitustegevuse kavandamisel tuleb koostada eksperthinnang, mille käigus hinnatakse objekti ja selle elementide vastavust XX sajandi arhitektuuripärandina ning rakendada meetmeid väärtuste säilitamiseks.
- Tagada objektidele avalik juurdepääs, kui selleks on omaniku nõusolek ja kui hoone kasutusotstarve seda võimaldab.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuripärandi objektidele ja vaadetega objektidelt.
- XX sajandi arhitektuuri nimekirja kuuluvate objektide lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise vajadust või kaasata amet juba mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti edasisse kavandamisse.

3.1.4 Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka muud külade ja alevike ehitised (nt koolid, vallamajad, seltsi- ehk rahvamajad, kõrtsid, poed, pritsikuurid) ja tööstushooned (nt veskid, meiereid, töökojad). Maaehituspärandi objektide info pärineb riiklikust kultuurimälestiste registrist (Tabel 3).



Tabel 3. Nõo vallas olevad maaehituspärandi objektid.

Nimetus	Ehitusaasta
Meeri vallamaja	1874
Laguja algkool	1933
Nõo kihelkonnakool ²⁴	1883
Nõo õigeusu kihelkonnakool	1871-1872
Tõravere vallakool	1914

TINGIMUSED MAAEHITUSPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tagada maaehituspärandi hulka arvatud hoonete parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina.
- Tagada objektidele omaniku nõusolekul avalik juurdepääs, kui hoone kasutusotstarve seda võimaldab.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega maaehituspärandi objektidele.

3.1.5 Pärandkultuuri objekt

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte (EELISE info alusel), et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskividega jms.

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

TINGIMUSED PÄRANDKULTUURI SÄILITAMISEKS

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

²⁴ sh on kultuurimälestisena arvel.

3.2 Vaated

Üldplaneeringuga on määratud olulised kauni vaatega kohad, kus on säilinud avatud maastiku vaade esinduslikule külamiljööle või loodusmaastikule. Kauni vaatega kohad on määratud üldplaneeringu joonisel *Väärtused ja piirangud*. Vaated on määratud olulistele esinduslikule külamiljööle ja looduslikele paikadele, mille ilme, arhitektuur, terviklikkus või seos maastikuga omab väljapaistvat või lokaalset väärtust looduse, ajaloo, kultuuri, kunsti või teaduse seisukohast.

TINGIMUSED

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele (kirikud, mõisad jms) ja ilusa vaatega kohast.
- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jm maastikul ning ruumis visuaalselt domineeriv objekt). Põhjendatud juhul ja tungiva vajaduse korral peab objekti rajamiseks koostama detailplaneeringu, mille raames tuleb teostada analüüs objekti sobivuse kohta antud piirkonda.
- Võimalusel tagada vaatekoha juurde avalik juurdepääs.
- Uushoonestuse või muude ruumilist mõju omavate tegevuste kavandamisel lähialal arvestada vaadete säilimisega väärtuslikule objektile, et tagada nende vaadeldavus.

3.3 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga seotud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks.

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püskikultuuride all olev maa, mille mulla viljakus võimaldab kehtvat põllumajanduslikku kasutust.

Väärtusliku põllumajandusmaa määramisel on võetud aluseks Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (MP), kus esmakordselt Eestis kaardistati teadlaste töö tulemusel kõrge boniteediga maa-alad. Selle põhjal on väärtusliku põllumajandusmaa alampiiriks Eesti keskmine boniteet (ehk 40 hindepunkti). MP määratud väärtusliku põllumajandusmaa alasid on üldplaneeringuga täpsustatud. Väärtusliku põllumajandusmaa määramise eesmärk on tagada nende alade säilimise näol Eesti riigile pikaajaline toidujulgeolek. Üldplaneeringu kehtestamisega ei panda sellega maaomanikule kohustust põllumajandusega tegelemiseks antud maa-alal. Üldplaneeringuga määratud tingimuste eesmärk on tagada mõistliku suurusega väärtuslike põllumajandusmaa alade säilimine.

Väärtuslikke põllumajandusmaid on üldplaneeringuga täpsustatud ja välja on arvatud põllumassiivid, mille pindala on alla 2 ha. Samuti on välja arvatud alad, kuhu on üldplaneeringuga määratud mittepõllumajanduslik maakasutus ning mille kasutuselevõtt on ebaefektiivne (puudub mõistlik juurdepääs, ala on metsastumas/metsastunud, asub teistest põllumassiividest eemal jms). Väärtusliku põllumajandusmaa piire on võimalik kohaliku omavalitsuse või vastava valdkonna eest vastutava ministeeriumi kaalutlemise tulemusel edaspidi täpsustada detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste käigus või uuringute tulemusel. Ebakorrapärase kujuga ja sellest tulenevalt liiga väikese pindalaga väärtuslikke põllumajandusmaa alasid on mõistlik üle hinnata ja kaalutletud juhul väärtusliku põllumajandusmaa hulgast välja arvata.



TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb kasutada üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Muu maakasutuse osas tuleb eelistada tegevusi, mis ei põhjusta väärtuslike põllumajandusmaade olulist vähenemist, massiivide killustamist katastriüksuste jagamise tulemusel ega kahjusta nende sihtotstarbelist kasutamist tulevikus.
- Elamualade kavandamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole üldjuhul lubatud, erandjuhul on lubatud kaaluda ühele kinnistule ühe elamu kavandamist.
- Väärtuslikud põllumajandusmaad on säilitatud avatud maastikuna, nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.
- Väärtusliku põllumajandusmaa metsastamist ning puu- ja põõsaistandike rajamist tuleb vältida, kui see kahjustab väärtusliku põllumajandusmaa terviklikkust, boniteeti, jätkuvat põllumajanduslikku kasutamist või maaparandussüsteemi toimimist.
- Väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes/kogukonna huvides (nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise taristu, ettevõtlus- ja elukeskkonna arendamine, teenuste võimaldamine, sisejulgeoleku või riigikaitse arendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil.
- Maastiku avatust kaotava tegevuse kavandamisel sh muu sihtotstarbega hoone ja rajatiste kavandamist väärtuslikule põllumajandusmaale võib kaaluda üksnes põllumassiivide äärealadele (eelistada ebakorrapäraseid servaalasid) muu siht- või kasutusotstarbega piirnevale alale, mille põllumajanduslik kasutamine on niikuinii raskendatud ning kui sellega ei vähene säiliva põllumajandusmaa väärtus ja kasutatavus. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued hooned jm ehitised olemasoleva tee äärde või olemasoleva ehitise lähedusse, vältides põllumassiivi tükeldamist.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud ehitada maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks hoone või rajatis.
- Taastuvenergia rajatiste rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole üldjuhul lubatud. Põhjendatud juhul võib taastuvenergia tootmise alasid kavandada ka väärtuslikele põllumajandusmaadele, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis maakasutuse muudatust põhjalikult kaaluda ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Väärtuslikule põllumajandusmaale taastuvenergia tootmisala kavandamisel tuleb tagada bioloogilise mitmekesisuse ja mullaviljakuse säilimine ning arvestada tuleb maa-alal paiknevate maaparandussüsteemi rajatistega, sealhulgas drenaažiga.
- Põllumajandustegevuse kavandamisel tuleb kinni pidada kõikidest keskkonnanõuetest, et ennetada veekeskkonna saastamist.
- Väärtuslikul põllumajandusmaal paiknevad maaparandussüsteemid tuleb hoida korras ja tagada nende terviklikkus. Kavandatavaid muudatusi võib teha Maa- ja Ruumiameti kooskõlastuse alusel.
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel taotletakse kaevandamisloa, tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning põhjendada maakasutuse muudatust.
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.



- Põllumajanduslike tööde käigus tuleb haritaval maal võimalusel säilitada looduslik taimkate nagu kivi- ja puuhunnikud, üksikud puud ja puude grupid, hekid, kraavid põlluserval ja muud looduslikud üksikobjektid. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust. Nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.

3.4 Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jm keskkonnanähtude ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Rohevõrgustiku hulka võivad kuuluda ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohesillad, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Rohevõrgustik koosneb:

- **Tugialad** - piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega.
- **Rohekoridorid** - tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad erinevatel liikidel liikuda ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe.
- **Astmelauad** – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud vahepealsed üleminekualad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

Üldplaneeringuga on muudetud ja täpsustatud Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud rohevõrgustikku, arvestades muuhulgas varem kehtinud üldplaneeringus määratud rohevõrgustikku ning selle rakendamiseks tingitud vajadusi. Põhjalikumalt on rohevõrgustiku määramise meetoodika ja muudatusettepanekud käsitletud üldplaneeringu raames läbi viidud rohevõrgustiku alusuuringus²⁵ (vt planeeringu lisa 3).

Üldplaneeringu raames tehtavad muudatusettepanekud on valdavalt seotud rohevõrgustiku parema sidususe tagamise vajadusega. Looduskaitseliselt olulised alad on suurel määral juba hõlmatud rohevõrgustiku koosseisu. Uute koridoride paiknemisel on arvestatud võimalike metsloomade liikumisradadega, mis on määratletud loomaõnnetuste andmebaasi põhjal. Rohevõrgustikku kaasati sinivõrgustiku alad, et luua ökoloogiliselt mitmekesiseid sidususi. Lisaks korrigeeriti maakonnaplaneeringujärgsete rohevõrgustiku elementide piire – ettepanekud korrigeerida rohevõrgustiku alade ulatust on tehtud kõlvikute, väärtuslike põllumajandusmaade, kaitsealuste liikide leiukohtade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemisest lähtuvalt.

Ettepanekute tegemisel ei lähtunud kinnistu omandivormist, vaid rohevõrgustiku toimimise vajadustest. Kaardil ei kajastata katastriüksuse piire, kuna need võivad ajas muutuda tulenevalt maakorralduslikest toimingutest. Maaomanik võib ettepanekuga haaratud ala kasutada praegusel sihtotstarbel edasi seni, kuni soovib.

²⁵ Nõo valla rohevõrgustik. Üldplaneeringu alusuuring, 2025, Skepast&Puhkim OÜ

TINGIMUSED

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist.
- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), järgides kehtivaid õigusakte ja piiranguid.
- Rohevõrgustikus peab ehitusõigusega kinnistu suurus vastama üldplaneeringus sätestatud hajaasustuse krundi suuruse miinimumile.
- Aiaga piiratud õueala võib olla kuni 0,4 ha suurune ning õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 150 m, et säilitada avatud ruum ja ulukite vaba liikumisvõimalus.
- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Kinnistut võib piirata vaid õueala ulatuses, va juhul kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest – nt karjatatavad rohumaad.
- Rohevõrgustikul paiknevat maakasutuse sihtotstarvet ja üldplaneeringu kohast juhtotstarvet ei ole soovitatav muuta. Muutmise korral peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama. Rohevõrgustikus maakasutuse muutmisel tuleb kaasata vastava ala ekspert, et hinnata selle mõju keskkonnale ja rohelise võrgustiku toimimisele (uuring, eksperthinnang või -arvamus).
- Üldjuhul ei rajata tugialale tootmisehitis. Erandjuhul, kui tugialale uue objekti kavandamine või maakasutuse muutmine on vältimatu, tuleb kaasata vastava ala ekspert, et hinnata selle mõju keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele ja pakkuda välja leevendavad meetmed (uuring, eksperthinnang või -arvamus).
- Metsamaa raadamine rohelise võrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud. Raadamise vajadusel tuleb maa sihtotstarbe muutmiseks koostada detailplaneering ja/või ehitusprojekt. Vajadusel tuleb täiendavalt koostada eksperthinnang koos leevendavate tingimuste määramisega, tagamaks rohelise võrgustiku sidususe säilimine.
- Olemasolevate karjäärade laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama rohelise võrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohelise võrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjäärade laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus kasutades vajadusel leevendavaid või kompenseerivaid meetmeid – nt kavandada kaevandusalad etappidena.
- Rohevõrgustikus karjäärade korrastamissuuna valikul ja korrastamisprojekti koostamisel tuleb teha koostööd vastava valdkonna eksperdiga (ökoloog), et leida parimad võimalused konkreetsetes kohas elurikkuse taastamiseks ja suurendamiseks.
- Rohevõrgustiku alale on vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügila, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.



- Arvestada järgmiste tingimustega maanteede ja raudteede ökoduktide ja rohesildade kavandamisel, **sh Nõo-Elva riigitee lõigule kavandatud ökoduktile:**
 - Suurulukite läbipääsude toimimiseks on vajalik määrata ökoduktile piiranguvöönd 500 meetrit²⁶ ökodukti keskpunktist.
 - Keelatud on teede, aedade, piirete jms objektide rajamine, mis võivad takistada loomade ligipääsu ökoduktile. Ökodukti ees võib olla hõreda liiklusega pinnase- ja kruusatee, mis peab olema maapinnaga tasa ja võimalikult kitsas nii, et puuvõrad liituvad tee kohal.
 - Hoonete rajamine ei ole lubatud väljaspool olemasolevaid õuealasid ja tiheasustusala.
 - Jahipidamine on lubatud erandkorras Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet võib loa anda põhjendatud juhul, näiteks nuhtlusisendi küttimiseks või võõrliikide arvukuse reguleerimiseks.
 - Lageraie on keelatud, välja arvatud erandkorras Keskkonnaameti loal. Vältida maavarade kaevandamist, kuna kaevandamistegevusega kaasneb oluline häiring ja karjäärialal toimub oluline maastiku muutus, mis võib takistada loomade liikumist.
 - Piiranguvööndi sees kehtivate tingimuste osas erisuste rakendamisel ja lageraie ja jahilubade väljastamisel teavitada sellest kohalikku omavalitsust.
- Kõrge keskkonnariskiga objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad (metsamaad metsaseaduse tähenduses), kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et tagada bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säilitada seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Vältida looduslike veekogude kuju (voolusängi) muutmist, kuna selline tegevus enamasti vähendab nende ökoloogilist tähtsust rohevõrgustiku osana.
- Sinivõrgustikku kuuluvatel vooluveekogudel tuleb kõrghaljastus säilitada vähemalt ühel kaldal.
- Lubatud on väikesemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine. Tagada enim külastatavatele puhkealadele parkimisvõimalused ja juurdepääs ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infoskeemid, suunaviidad, infotahvlid.
- Veekogud ja nende lähiümbrus pakuvad mitmekülgseid ja tihti kombineeritavaid rekreatiivseid puhkevõimalusi (nt ujumine, paadisõit, kalastamine, telkimine, matkamine). Seetõttu on oluline veekogusid ja nende kaldaäärseid alasid väärtustada, tagada juurdepääs ja hoida need ühiskondlikus kasutuses.

3.5 Väärtuslik maastik

Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Väärtuslikud maastikud tulenevad Tartumaa maakonnaplaneeringust 2030+. Nõo valda jäävad Elva ümbruse ja Luke mõisa pargi väärtuslikud kultuurimaastikud. Elva

²⁶ Piiranguvööndi määramisel lähtuti J. Remmi koostatud eksperthinnangule rohetaristu planeerimisel ning aruandele „Maantee E263 Kose–Võõbu Teelõigu tehnilise projekti koostamine“ Keskkonnaalane konsultatsioon Kose–Ardu lõigul (km 40,0–49,0) loomastikku arvestavate leevendavate meetmete kavandamise osas“. Lisaks lähtuti piiranguvööndi ulatuse määramisel järjepidevuse printsiibist, kuna sama lähenemine on leidnud käsitlust ka Kõue valla (kehtestatud august 2013) ja Kose valla üldplaneeringus (kehtestatud juuni 2021).



ümbruse kultuurimaastik on maakondliku ja/või võimaliku riikliku tähtsusega ala. Mõlemad maastikualad on väärtuslikkuse hinnangukriteeriumitele vastavalt I klassi alad – kõige väärtuslikumad, valdavalt hästi hooldatud või säilinud alad. Luke mõisakompleksi maastik on aga potentsiaalne väärtuslik maastik, teisisõnu ta väärib tähelepanu mingi tajutava eripärasuse või kõrgeväärtusliku objekti poolest, kuid tema laiem ümbrus erilist esteetilist väärtust ei oma. Täpsemalt tuleneb Luke mõisakompleksi arvamine potentsiaalselt väärtuslikuks kõrgeväärtusliku ala väiksusest ja toetavate väärtuste puudumisest laiemas ümbruses.

Tabel 4. Elva ümbruse ala väärtused Tartumaa maakonnaplaneeringu põhjal.

Väärtused	Hinnang 3 palli skaalas	Selgitus
Kultuurilis-ajalooline	3	Elva linna aja- ja kultuurilugu ning ajaloolised hooned, linnamägi ja muud muistsed paigad, rohked muistendid
Esteetiline	2	Mitmekesisest reljeefist tulenevad vaated
Looduslik	2	Elva-Vitipalu maastikukaitseala, Vapramägi, jõed, järved, rohked looduskaitsealad ja objektid
Identiteet	3	Traditsioonidega suvitus- ja puhkepiirkond
Rekreatiivne ja turismipotentsiaal	3	Elva-Peedu kui puhkelinn, kultuuri- ja ajalugu, muistenditega seotud paigad, talispordipiirkond

TINGIMUSED

- Väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nendele maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatiivsete ja identiteediväärtuste säilimise.
- Hajaasustuses võib uusi hooneid ehitada eelkõige endiste maastikus tajutavate taluõuede alale.
- Ehitiste rajamisel jm maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus, külade struktuur, hoonete arhitektuur, teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid.
- Uusi tihedama hoonestusega alasid väärtuslike maastike maalisse piirkonda üldjuhul ei kavandata, et säiliks ajalooline asustumuster. Erandid on lubatud kaalutusotsusena ning põhjendatud juhul.
- Olemasolevad väärtuslikud hooned tuleb säilitada ning vajadusel taastada.
- Uute objektide ja maakasutuse kavandamisel tuleb tagada sobivus olemasoleva maastikuga ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti. Maavaravaru



kaevandamise soovi korral väärtusliku maastiku alal tuleb lähtuda ptk-de 2.5.9 ja 3.9 tingimustest.

- Maastikulised väikevormid: kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad jm sarnased maastikku kujundavad elemendid, tuleb üldjuhul säilitada. Erand kehtib mäetööstuse maa-alal, mille tingimused on toodud ptk 2.5.9 ja 3.9.
- Säilitada kultuurmaastikus looduslikke alasid, põllumajandusmaastiku avatus ja väärtuslikud vaated, eriti üldkasutatavate teede ääres.
- Kavandada intensiivselt kasutatavate puhkealade tegevused selliselt, et nende väärtus küllastajate suure arvu tõttu ei kannataks.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid koridore. Õhuliinide kavandamisel asendada need võimalusel maakaablitega.
- Väärtuslikele maastikele tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, päikeseparkide jm silmapaistvate tehnorajatiste kavandamine ei ole üldjuhul lubatud. Põhjendatud juhul võib seda lubada, kuid sel juhul on vaja koostada objektide asukoha ning visuaalse sobivuse hinnang. Koostöös omavalitsusega hinnatakse kavandatava tegevuse sobivust konkreetse asukohta ning vajalikke leevendusmeetmeid.
- Mastide püstitamiskoha valikul arvestada maastikupilti sobivusega, vältides paiknemist maastikku väärtustavate kultuurilis-ajalooliste ja loodusobjektide foonil ning ilusate vaadete avanemissektoris.
- Kaldaäärsete alade hoonestuse laienemise planeerimisel näha ette veekogule avanevate vaadetega hoonestamata vaatekoridorid.
- Kaldaäärsete maa-alade detailplaneeringute koostamisel näha ette avalikult teelt kaldani viivaid avalikult kasutatavaid teemaid.
- Elva jõe ürgoru nõlvadel ning veekogude kaldail tuleb vältida täiendava alalise ja sesoonse asustuse teket.
- Elva ümbruse kultuurmaastiku kaitsetegevuses arvestada ala rekreatsiooni- ja turismipotentsiaaliga, vältida alade puhke- ja virgestusotstarbelise avaliku kasutuse põhjendamatut piiramist.

3.6 RMK kogukonnaalad

RMK kogukonnaalad on kõrgendatud huviga riigimetsa alad, mis piirnevad vahetult tiheasustusalaga ja mis on kohalike elanike poolt igapäevaselt aktiivses kasutuses. Nendes metsades käiakse puhkamas, marjul, seenel, matkamas või sportimas, aga need metsad võivad samuti kaitsta asulaid tuulte või müra eest. Tasakaalu leidmiseks erinevate huvide vahel teavitatakse seotud huvirühmasid RMK kogukonnaaladel planeeritud tööde osas. Teavitamise ja infovahetuse käigus selgitatakse välja, kas neil aladel on vaja rakendada tavapärasest erinevaid majandamisvõtteid.

Nõo vallas on 7 metsaala määratud kõrgendatud avaliku huviga metsaalaks: Mäelooga-Nõo (Ketneri küla), Illi (Illi küla), Uuta (Uuta küla), Vapramäe-Nõo (Voika küla), Olbrei Nõo (Vissi küla), Nõo (Nõo alevik), Meeri (Meeri küla).

TINGIMUSED

- RMK kogukonnaaladel tuleb metsatööde kavandamisel arvestada ala puhke-, virgestus-, maastiku- ja kogukondliku kasutusega ning teha koostööd kohaliku omavalitsuse ja



kogukonnaga. Täpsemad metsamajanduslikud tingimused määratakse RMK metsatööde kavandamise ja kaasamise käigus.

- Lubatud on kõik raieliigid.
- Detailsed kavad määratud aladel kasvavate metsade majandamiseks ja uuendamiseks koostatakse koostöös kohaliku omavalitsusega. Kavade koostamisel võetakse arvesse metsade seisundit, kasvutingimusi, vanuselist struktuuri ning nende alade pikaajalist arengusuunda ja kavandatavat kasutust. Metsa majandamise ja uuendamise käigus tuleb tagada tingimused puhke- ja virgestusmaade, väärtuslike maastike ja asulate või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest, tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks.
- Lageraiet tehakse maastikku sobitult.
- Lageraielangile jäetud seemne- ja säilikuud peavad tagama metsa uuendamise, mitmekesisuse säilitamise ning leevendama lageraie tõttu tekkiva negatiivset keskkonnamõju. Säilikuude valikul arvestada ala loodusväärtuste ning kogukonna arvamusega ja võimalusel jätta säilikuud kasvama gruppidega vana metsa serva või langi läänepoolsele.
- Lageraie järgselt uuendatakse raiesmik kahe aasta jooksul pärast raie.
- Enne raiesmiku uuendamist ei tehta uut lageraie raiesmiku piirneval metsaeraldisel.
- Istutamiseks vajaliku maapinna ettevalmistamise käigus ei kahjustata kasutatavaid metsasid ja -radasid.

3.7 Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Nõo vallas asuvatel veekogudel on ehituskeeluvöönd määratud vastavalt looduskaitseadusele. Looduskaitseaduse kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd järve või jõe kaldal metsamaal (metsaseaduse tähenduses) kalda piiranguvööndi piirini.

Üldplaneeringu joonistel näidatud kalda ehituskeeluvööndi ulatus on informatiivne ning see võib looduskaitseadusest või teistest seadustest tulenevalt muutuda. Ranna ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus tuleb igakord tuvastada vastavalt kehtivale seadusandlusele, sh võtta arvesse erandeid tekitavad olukorrad, milleks on metsamaa erisus (LKS § 38 lg 2) ja tiheasustusalala erisus (LKS § 38 lg 1 p 3).

Üldplaneering ei tee ettepanekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks ega suurendamiseks. Üldplaneeringuga on planeeringualale lubatud rajada järgmised ehitised, mille rajamiseks ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik:

- avalikult kasutatav tee;
- planeeritav avalikult kasutatav jalg- ja jalgrattatee;
- planeeritav avalikult kasutatav valgustusega matka- ja terviserada;
- planeeritav avalikult kasutatav matka- ja terviserada.



3.8 Supluskohad

Supluskohtadena²⁷ käsitletakse üldplaneeringus avalikult kasutatavate veekogude äärseid kohti, mida traditsiooniliselt kasutatakse puhkamiseks, ujumiseks, kalastamiseks jms.

Üldplaneeringuga on määratletud enim kasutatavad supluskohad järgmiste avalikult kasutatavate veekogude ääres. Selles nimistus on sees nii olemasolevad kui perspektiivsed supluskohad:

- Nõo veskijärv (kaks supluskohta)
- Elva jõgi Meeri endise suvitusala läheduses
- Illi Umbjärv
- Karulomp
- Luke mõisapargi tiik (Voika oja)
- Suur Karujärv
- Tõravere suur tiik
- Tõravere väike tiik
- Vissi järv
- Viti järv

TINGIMUSED

- Veekoguäärses puhkekohas supluskoha avamisel peab supluskoht ja suplusvesi vastama õigusaktide nõuetele.
- Veekogude äärsetele puhkekohtadele tuleb tagada avalik juurdepääs.
- Hoiduda puhkamist välistavate või selleks eeldusi vähendavate ehitiste püstitamisest.
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitselisi väärtusi.

3.9 Maavarad ja maardlad

Nõo valla territooriumil leidub maavarade poolest liiva ja turvast. Uue maardla kasutuselevõtmine kaevandamise eesmärgil toimub juhtumipõhiselt ja õigusaktides sätestatud korras. Maavarade kaevandamist planeerides tuleb kaaluda, kas on õige avada uus maardla või on mõistlikum laiendada olemasolevaid. Mitu uut kaevandust on sageli suurema lisamõjuga kui üks suurem objekt.

TINGIMUSED

- Maardla kasutuselevõtul või uue karjääri rajamisel tuleb enne kaevandamise lubamist hinnata olulisi keskkonnamõjusid, sh vajadusel viia läbi keskkonnamõju hindamine, müra, tolmu ja vibratsiooni mõõtmine või modelleerimine ning hüdrogeoloogilised uuringud vms. Kaasnevate oluliste keskkonnamõjude vältimiseks tuleb rakendada asjakohaseid meetmeid.

²⁷ Supluskoht on suplemiseks mõeldud ala, mis hõlmab endas maismaa ja veeala. Tegemist ei ole supelranna ega supluskohaga veeseaduse mõistes.



- Maardla kasutuselevõtul tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikul põllumajandusmaal, väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud alale taotletakse kaevandamisluba, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid, sh kumulatiivseid mõjusid.
- Uue karjääri rajamine ei ole soovituslik elamu-, puhke- või ühiskondlike objektide ega potentsiaalsete turismipiirkondade lähedusse. Asukoha sobivust hinnatakse kontekstipõhiselt. Kaevandamise peamiseks eelduseks olemasoleva asustuse läheduses, on müra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi normide täitmine ning joogiveevarustuse säilitamine. Kaevandamisloa taotlemisel tuleb arendajal tõendada, et nõuete täitmine on võimalik, ning loa andja peab selles veenduma.
- Rohevõrgustiku aladel tuleb enne kaevandamise alustamist tagada võrgustiku toimimine ning vajadusel kavandada asenduskoridor või -ala, et rohelise võrgustiku sidusus säiliks. Kaevandamise lõppedes tuleb kaevandatud ala korrastada ja taastada rohelise võrgustiku osana.
- Turba kaevandamiseks on lubatud kaevandamisluba taotleda üksnes kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade nimekirja või kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja kantud alal või maardlal.
- Kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete töö ei tohi põhjustada olulisi keskkonnanäringuid²⁸ (õhusaaste, müra) ning negatiivseid mõjusid tundlikele aladele.
- Kaevandamise lõppemisel tuleb alad korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Kaevandamise loa taotlemisel ja mõjude hindamisel tuleb hinnata võimalusi etapiviisiliseks korrastamiseks. Võimalusel eelistada ammendatud maardlate aladele puhkeotstarbelise veekogu rajamist. Korrastamisel tuleb tagada, et maa sobib ümbritsevasse maastikku ega kujuta ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele. Kohalik omavalitsus saab anda arvamuse kaevandatud ala korrastamise suuna suhtes kaevandamisloa andmisele arvamuse esitamise osana ning ka korrastamistingimuste kohta.

Kui pärast maavara ammendumist soovitakse alal teostada tegevust, mis ei ole kooskõlas algselt määratud korrastamise suunaga, tuleb suuna muutmine uuesti kooskõlastada kohaliku omavalitsuse, kaevandamisloa omaniku ja asjakohaste ametkondade vahel

3.10 Lennuvälja piirangupinnad

Nõo valla territooriumile ulatuvad Tartu lennuvälja piirangupinnad. Tegemist on lennundusohutusest tulenevate kolmemõõtmeliste kujuteldavate pindadega, mille eesmärk on tagada õhusõidukite ohutu start ja maandumine ning lennuvälja takistustevaba õhuruum.

Lennuvälja piirangupinnad seavad piiranguid ehitiste ja rajatiste maksimaalsele kõrgusele ning muudele objektidele, mis võivad kujutada takistust lennuliiklusele (sh kõrghooned, mastid, tuulikud, tehnoarajatised, samuti olulise kõrgusega haljastus).

Üldplaneeringu joonisel „Väärtused ja piirangud“ on näidatud lennuvälja piirangupindade ulatus Nõo valla territooriumil.

²⁸ Keskkonnanäring on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnanäring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata. Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.



TINGIMUSED

- Piirangupindadega aladel tuleb ehitiste projekteerimisel ja planeerimisel arvestada lennundusohutusest tulenevate kõrguspiirangutega.
- Kui kavandatav ehitis või rajatis võib ulatuda lennuvälja piirangupindadesse või mõjutada lennuliikluse ohutust, tuleb see kooskõlastada pädeva lennundusasutusega vastavalt kehtivatele õigusaktidele.



4. TEHNILINE TARISTU

4.1 Liikuvus ja transport

Valla teedevõrgustik on suures plaanis välja kujunenud, olulisi suuremaid muudatusi üldplaneeringuga ette ei nähta. Vajadusel saab uusi sõiduteid vm transpordi taristu objekte detailplaneeringu või ehitusprojekti raames planeerida, kui tulevikus selleks vajadus tekib.

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

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

PÕHIMÕTTED

- Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada transpordi järjest enam suurenevat negatiivset mõju keskkonnale.
- Asustust ja liikuvust tuleb kavandada tervikuna ning laiemaid jätkusuutlikke lahendusi silmas pidades.
- Sõidukite liikumise planeerimise asemel tuleb keskenduda inimeste ja kaupade liikumisele ning ligipääsetavusele.
- Kavandatavad liikuvuslahendused peavad toetama keskkonnasäästlikke liikumisviise, tagama kvaliteetse ja inimsõbraliku liikuvusruumi ning ühendama funktsionaalselt erinevad liikumisviisid.
- Valla ja sellest väljapoole jäävate erinevate piirkondade liikuvus tuleb muuta mugavaks ja kergesti kättesaadavaks.
- Soodustada ja arendada piirkonnas paindlikke ning kaasaegseid transpordi lahendusi – innovatiivsed transpordi- ja logistikatehnoloogiad, nõudetransport, sõidujagamise teenus, era- ja ühissõidukite kombineerimine, kogukondlikud algatused jm.

4.1.1 Sõidutee

Sõiduteede võrgustik Nõo vallas on suuresti välja kujunenud. Perspektiivsed teed on kavandatud asukohtadesse, kus selle järgi on vajadus või kuhu on kavandatud perspektiivsed hoonestusalad, need on kajastatud maakasutuse ja tehnilise taristu kaardil. Kaardil on kajastatud üldplaneeringu koostamise hetkel teadaolevad peamised ja olulisemad perspektiivsete riigiteede ja kohaliku tähtsusega sõiduteede vajadused²⁹.

Üldplaneeringu raames tehtud riigiteede ettepanekud on võimalikud arenguperspektiivid ja loovad võimaluse, kuid lahenduse elluviidavus vajab edaspidiselt täpsustamist koostöös Transpordiametiga. Transpordiamet arendab ja ehitab riigiteid vastavalt riiklikule teehoiukavale ja üldplaneeringute kaudu kohustusi ei võta.

Üldplaneeringu lahenduses on arvestatud Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+ kavandatud ja Transpordiameti poolt projektiga täpsustatud riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga Nõo-Elva lõigu (km 152,0-

²⁹ Pärast üldplaneeringu kehtestamist võib lisanduda uusi perspektiivseid riigiteede ja kohalike teede vajadusi.

159,6) alternatiivsete trassikoridoridega. Lahenduses on arvestatud lõunapoolse kogujatee alternatiividega. I alternatiivi puhul läbib kogujatee Elva maastikukaitseala, mis seab antud lahenduse realiseeritavusele piirangud. II alternatiivi puhul rajatakse Tõravere ristmiku piirkonda sõiduautode tunnel ning kogu liikumisvajadus tagatakse põhjapoolse kogujatee kaudu. Üldplaneeringu koostamise etapis ei ole valla veel kujunenud välja selget eelistust teelõigu kavandamise alternatiivide osas, kuna lahendus on eskiisprojekti staadiumis. Lahenduse edasine arendamine toimub koostöös Transpordiameti ja teiste puudutatud osapooltega projekteerimise järgmistes etappides.

TINGIMUSED

- Uue tee planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus. Juba avalikus kasutuses oleva tee puhul maakorraldustoimingute teostamisel tuleb ette näha avalikule teele eraldi transpordimaa maaüksus.
- Elamuala sisese kavandatava uue teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Uue tee kavandamisel ning olemasoleva rekonstrueerimisel tuleb arvestada liiklusest tulenevate häiringutega ning taristuobjekti arendaja peab tagama välisõhu kvaliteedi normidele vastavuse teega külgneval alal.
- Ajalooliste teede (enne 1940. aastat rajatud) rekonstrueerimisel on soovituslik hoida nende väljakujunenud kuju, looklevust ja tervikstruktuuri. Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist.
- Asulasisesel alal lähtutakse avaliku tee äärses alal kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest.
- Loomastiku liikumise tagamiseks tuleb jätta taristuobjektid osaliselt tarastamata või arvestada ulukite ja väiksemate loomade läbipääsu tagamise vajadusega (loomapääsude sh tunnelite või ökoduktide abil). Üldplaneeringus kajastatud riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga Nõo-Elva lõigule kavandatud ökoduktide (vt ptk 3.4) ja loomade läbipääsude (tunnelite) täpsed lahendused täpsustatakse tee projekteerimise käigus.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee ja kohaliku tee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisused on võimalikud koostöös tee omanikuga, kuid sel juhul tuleb arvestada tee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.
- Sademevee lahenduse kavandamisel tuleb arvestada, et üldjuhul ei juhitata neid riigiteede ja kohalike teede kraavidesse. Erisused on võimalikud koostöös tee omanikuga.
- Detailplaneeringus või ehitusprojektis tuleb näidata perspektiivsete kohalike teede asukohad.
- Uue suuremahulisema arendusala kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et riigi- ja kohalike teede omanik ei võta enda kohustuseks teede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Riigi- ja kohaliku teega seotud arendusplaanid lähtuvad ajakohasest teehoiukavast, selle väliseid kohustusi tee omanik üldjuhul ei võta.
- Väljapool tiheasustusala tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigi- ja kohalikke teed ning tee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks tee ületamiseks. Erisused juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab, on lubatud, kui sõiduteega külgnevale katastriüksusele mahasõiduks on tee omaniku nõusolek.



- Nõo aleviku Liivaoru tänava pikenduse projekteerimise ja rajamise käigus tuleb säilitada ümbritseva rohevõrgustiku ala ja puhkeala väärtus ning tagada rohevõrgustiku sidusus, vältides samas tänava kujunemist transiittänavaks madala piirkiiruse ja liiklust rahustavate lahenduste abil

4.1.1.1 Olulise liiklussagedusega riigiteed:

Olulise liiklussagedusega teede (liiklussagedus >6000a/ööpäevas sõltumata riigitee liigist) funktsioon on teenindada eelkõige läbivat liiklust ja sellest tulenevalt on Transpordiameti üldine suunis, et kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee ja tänav. Planeeringulahendusega tuleb vältida võimalusel kohaliku liikluse suunamist olulise liiklussagedusega teele. 2023. aasta andmete järgi jääb Nõo valla territooriumile üks olulise liiklussagedusega tee – Jõhvi-Tartu-Valge tee (3). Olulise liiklussagedusega teelõikudel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:³⁰

- Üldjuhul ei ole lubatud rajada uusi samatasandilisi peale- ja mahaõite. Kohalike teede uued liitumised põhimaanteedega tuleb lahendada asukohapõhiselt koostöös Transpordiametiga.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt, kuna nendel teedel on riigiteega ristumiskohtade arv normidega piiratud.
- Lähedikkude asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendatakse ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Erandid on lubatud üksnes Transpordiameti nõusolekul.

4.1.2 Tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise ja liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid³¹. Tee kaitsevööndi laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad õigusaktist.

TINGIMUSED

- ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*), põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (E264), kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit.
- Valla piiresse jäävate riigiteede kaitsevööndi laius on 30 m³². Need riigitee lõigud, mis läbivad alevikku, on üldjuhul 10 m laiad.
- Kohalike teede ja tänavate kaitsevööndi laius on 10 m.
- Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius on 10 m, juhul kui ei lepita maaomanikuga kokku teisiti.

³⁰ Liiklussagedused:

<https://maanteeamet.maps.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=293d200a16454c1c84f2cfe35720149f>

³¹ Definitsioon vastavalt ehitusseadustikule.

³² Laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.



Tabel 5 kajastab üldplaneeringuga täpsustatud tee kaitsevööndi muudatuste ettepanekuid. Samuti on need nähtaval tehnilise taristu joonisel.

Tabel 5. Tee kaitsevööndi muudatuste ettepanekud.

Tee asukoht	Kaitsevööndi määramise ettepanek	Põhjendus
Tõravere alevik: tee nr 22190, Rõhu-Meeri-Tõravere km 10,16-12,1 mõlemal pool teed aleviku piirist kuni Tartu-Valga maantee	30 m	Lõigul on selgelt asulaväline liikluskeskkond, hoonestusjoon puudub.
		
Nõo alevik: tee nr 22155, Nõo-Tamsa km 1,78-2,23 mõlemal pool teed Nõo-Kambja tee ja Luke tn ristmikust Nõo aleviku piirini	30 m	Lõigul on selgelt asulaväline liikluskeskkond, hoonestusjoon puudub.





Nõo alevik: tee nr 22180, Nõo-Kambja, km 0,0-0,92 paremal pool teed

riigitee 22155 ristmikust Nõo aleviku piirini

30 m

Näeme vajadust 30 m teekaitsevööndi määramiseks riigitee paremal teeküljel, kus hoonestus sellel teepoolel puudub. Juurdepääsetavuse seisukohalt on piirkonnal arvestatav arengupotentsiaal. Laiem kaitsevöönd on ühelt poolt vajalik riigitee ohutuse ja toimivuse tagamiseks, teisalt ei kitsenda see oluliselt hoonete ehitamist.



		
Nõo alevik: tee nr 22154 Aiamaa-Nõo km 2,0-2,18 mõlemal pool teed aleviku piirist kuni perspektiivse elamu maa-ala piirini	30 m	Lõigul on selgelt asulaväline liikluskeskkond, hoonestusjoon puudub.
		

4.1.3 Raudtee

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

Maakonnaplaneeringu kohaselt on riiklikust huvist lähtuvalt vaja Tartu-Valga liinil välja ehitada kahe rööpapaariga raudtee ning asjakohased õgvendused, et tagada reisirongiliikluse tänasest suurem piirkiirus kuni 160 km/h.

Eesti Raudtee uuringute kohaselt on tarvilik õgvendada raudteed Tartu-Valga liinil Ropka-Nõo-Elva jaamavahede järgnevatel kohtades: 440,51 km - 441,49 km, 443,54 km - 444,07 km, 445,02 km - 445,84 km, 446,22 km - 446,63 km, 446,93 km - 447,64 km, 448,24 km - 448,84 km, 449,34 km - 449,44 km, 449,92 km - 450,38 km, 450,74 km - 450,90 km ja 451,67 km - 451,82 km.

Planeeritud raudtee õgwendused Nõo vallas ei välju raudteemaalt. Üldplaneering kajastab muutuva raudtee kaitsevööndi asukohad, kuid raudtee täpne asukoht trassikoridoris, kinnisasjade avalikes huvides omandamise vajadus ning raudteemaa täpne suurus trassikoridoris määratakse kindlaks ehitusprojekti staadiumis.

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

Lähtudes kehtivatest valdkonnaga seotud normidest, standarditest ja regulatsioonidest on plaanis (ning kohustus) raudteemaa piirata piirdeaiaga, mis takistaks raudtee ületamist selleks mitte-ettenähtud kohtades ning suunaks liiklejad raudteed ületama selleks ette nähtud raudteeületuskohtades.

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

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

TINGIMUSED

- Tartu-Valga raudtee õgwenduste projekteerimisel, perspektiivis raudtee kahe rööpapaariga raudteeks laiendamisel ja ümberehitamisel tuleb teostada mürauring, et täpsustada müra leviku ulatus ning vajadusel kavandada meetmed müratundlike alade kaitseks. Müratõkkerajatiste vajaduse korral tuleb nendega arvestada projekteerimisel. Müratõkkerajatiste asukohad ja tehnilised parameetrid selguvad müra modelleerimise tulemusena.
- Arenduse kavandamisel olemasolevale raudteele lähemale kui 200 m hajaasutuses ja 100 m tiheasutuses tuleb teostada mürahinnang, leevendusmeetmete vajadus selgub selle tulemusena. Raudtee õgwenduste ning perspektiivis kahe rööpapaariga raudtee valmimise järgselt tuleb nende lähedusse muude tegevuste kavandamisel juhinduda objekti projekteerimisel teostatud müra modelleerimise tulemustest.
- Tartu-Valga raudtee õgwenduste projekteerimisel ning raudtee kahe rööpapaariga raudteeks laiendamisel ja rekonstrueerimisel tuleb tagada teedevõrgu üldine sidusus ning juurdepääsud majapidamistele ja kinnistutele. Tagatud peab olema kergliiklejatele ohutu ülepääs raudteest ning põllu- ja metsamajandustehnika liikumine.
- Hoonestusalade kavandamisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Uute hoonestusalade rajamise korral raudtee vahetusse lähedusse ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra ja vibratsioon) leevendamiseks.



- Raudteega seotud infrastruktuuri kavandamisel või ümbertõstmisel (ülesõidukohad, ülekäigud, raudteekommunikatsioonid jmt) tuleb lähtuda vastavatest projekteerimisnormidest ja standarditest. Projektide koostamise käigus tuleb teha koostööd AS Eesti Raudteega.
- Maakasutuse planeerimisel ja raudteeületuskohtade kavandamisel tuleb arvestada väljakujunenud liikumissuundi, vältida mitteametlike ületuskohtade teket ning vajadusel suunata liikumine ametlikule ületuskohale tõkete, haljastuse või muu sobiva ruumilise lahendusega. Suurema ohuriskiga kohtades tuleb kaaluda eritasandilist ristumist.
- Säilitatavate raudteega ristumiskohtade piirkonda tuleb planeerida alad eritasandiliste ristumiste ehitamiseks, samuti võib tekkida vajadus teise peatee ehitamiseks.
- Siduda raudteeliiklus teiste transpordiliikidega (bussidel põhinev ühistransport, autoliiklus, kergliiklus) ning rajada raudtee peatuste lähedusse vastav taristu ja turvalised parkimisvõimalused (autod ja jalgrattad).
- Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilmastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist on minimaalselt võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
- Raudtee lähialade tegevuste osas tuleb arvestada seadusest tulenevate raudtee kaitsevööndi tingimustega.
- Raudteeäärse haljastuse kavandamise või säilitamise korral tuleb lähtuda nähtavuse tagamise tingimustest, mis on valdkonnaga seotud normides ning regulatsioonides sätestatud.
- Raudtee taristu elektrifitseerimise projektiga seoses peab arvestama, et raudteemaale (vajadusel ka raudteemaa lähialadele) lisandub kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise kontaktvõrgu seadmete ja uute elektriliinide rajamiseks. Võimalik kinnistute koormamise vajadus nende rajatiste teenindamiseks selgub projekteerimise käigus.
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljaspool ametlikke ristumisi.
- Raudtee läheduses tuleb uus tänavavõrk kavandada viisil, mis ei soodusta mitteametlike raudteeületuskohtade teket. Üldjuhul vältida raudtee suunas lõppevaid tupiktänavaid ja avalikke liikumisteid, välja arvatud juhul, kui on tagatud füüsiline tõkestus või ohutu suunamine ametlikule raudteeületuskohale.
- Raudteega piirnevate lasteasutuste, välispordirajatiste, elamualade ja teiste tundlike kasutusotstarvetega alade kavandamisel tuleb raudteepoolisel küljel ette näha ohutust tagavad ruumilised meetmed, eelistatult piirdeaed, läbipääsmatu haljastus või muu samaväärne tõke, et vältida inimeste ja loomade tahtmatut sattumist raudteemaale.
- Õgvenduste projekteerimisel tuleb hinnata mõju raudteega külgnevate alade veerežiimile ja ökosüsteemidele (anda KMH eelhindang, vajadusel KMH). Õgvenduste projekteerimisel tuleb tagada piirkonna põhjaveerežiimi säilimine, st mitte mõjutada põhjaveetaset ja põhjavee liikumist kavandatava raudteeõgvendusega külgnevatel aladel. Leevendusmeetmete vajalikkus selgub keskkonnamõju (eel)hindamise tulemusena.
- Õgvenduste projekteerimisel tuleb täpsustada eeldatavasse mõjualasse jäävate kaevude paiknemine ja hinnata neile avalduda võivat mõju (anda KMH eelhindang, vajadusel KMH). Kas ja millised meetmed on kaevude kaitseks vajalikud, sõltub KMH (eel)hindamise tulemusena.



4.1.4 Avaliku kasutuse vajadusega eratee

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek eratee määramiseks avalikku kasutusse, lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele. Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul viiakse läbi sundvalduse seadmise menetlus. Vajadusel sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkulepe (isikliku kasutusõiguse leping või servituut) või rakendatakse sundvõõrandamist. Teadaolevad ja läbikaalutud vajadusega avaliku kasutusega erateed on tähistatud üldplaneeringu joonisel „Tehniline taristu“. Kaardikiht on informatiivne ning aja jooksul võib ilmneda vajadus täiendavate avaliku kasutusega erateede järele. Antud on tingimused, mille esinemisel saab vajaduse üle otsustada.

TINGIMUSED

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

- Eratee lõik moodustab osa avalikult kasutatava terviktee marsruudist.
- Eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule, sh kallasrajale.
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.
- Eratee on ühendustee avalikult kasutatavate teede vahel.
- Eratee teenindab vähemalt kolme aastaringelt kasutuses olevat hoonestusega elamiseks kasutatavat majapidamist.

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

4.1.5 Avalik juurdepääs kallasrajale

Üldplaneeringuga on avalike juurdepääsude tagamise vajadus ette nähtud kallasradadele, sh avalikele supluskohtadele ja avalikult kasutatavatele puhkeotstarbelistele kaldaaladele. Üldplaneeringuga on avalike juurdepääsude tagamise vajadus ette nähtud kallasradadele, sh avalikele supluskohtadele ja avalikult kasutatavatele puhkeotstarbelistele kaldaaladele. Üldplaneeringu joonistel on kajastatud üksnes need juurdepääsud, mis on kavandatud eramaadele või väljapoole riigi ja kohaliku omavalitsuse omandis olevaid maid. Juurdepääsude asukohtade määramisel on lähtutud põhimõttest, et nende kulgumine eramaal oleks võimalikult lühike ning maaomanikele kaasnev häiring minimaalne. Joonistel tähistatud juurdepääsude asukohad on indikaatiivsed ning täpsustuvad edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides koostöös maaomanike ja pädevate asutustega.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud kas avalikus kasutuses puhkeala, üldkasutatava maa, supelranna, riigi- või kohaliku tee kaudu ja neid juurdepääse üldplaneeringu joonisel ei kajastata. Vajadusel tuleb juurdepääsuviis (jalgsi, sõidukiga vm) ning täpne asukoht täpsustada koostöös maaomanikuga.

Juurdepääsutee avalikuks kasutamiseks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

TINGIMUSED

- Tagada avalikud juurdepääsud kallasradadele, puhkekohtadele ning planeerida kallasrajale piisaval arvul juurdepääse. Kallasrajad, avalikele kaldaaladele ja puhkealadeni viivad teed tuleb hoida liikujale avatuna (mitte sulgeda piirete või keelavate viitadega). Kui üldplaneeringuga ei ole tagatud avalikku juurdepääsu kallasrajale, tuleb see tagada



mõistlike³³ vahemaade tagant arvestades muuhulgas piirkonnas väljakujunenud olukorda, sh hoonetusstruktuuri;

- Maakasutuse täpsemal planeerimisel tuleb juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale lahendada detailplaneeringuga, projekteerimistingimuste väljastamisega või maakorralduslike toimingute läbiviimisel. Kaldaomanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu kokkulepitud tingimustel.
- Juurdepääsude tagamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega.

4.1.6 Jalg- ja jalgrattatee

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud mitmekesiste liikumisvõimaluste loomiseks, et paremini ühendada olulisi sihtkohti nii valla sees kui ka valdade vahel (mh keskused, puhkealad, kodu- ja töökohad) ning edendada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise.

Perspektiivsete jalg- ja jalgrattateede kavandamisel on asukoha- ja vajaduspõhiselt püütud olemasolevaid lõike siduda tervikuks ning täpsustatud maakonnaplaneeringus kavandatud võrgustikku. Muuhulgas on kergliiklusvõimaluste oluliseks parandamiseks plaanis ühendada Nõo alevik ja Kambja vallas asuv Külitse alevik jalg- ja jalgrattateega, mis tagaks katkematu kergliiklusühenduse Tartu ja Elva vahel.

Üldplaneering ei määratle millisel pool sõiduteed jalg- ja jalgrattatee peab paiknema – täpne lahendus tuleb leida tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile. Planeeritud jalg- ja jalgrattateed (sh ka olemasolevad) on esitatud üldplaneeringu joonisel.

TINGIMUSED

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustuvad detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti.
- Jalg- ja jalgrattateede kavandamisel tuleb arvestada erinevate elanikegruppide ja erivajadustega inimeste liikumisvajadustega.
- Jalgsi käimise edendamiseks tuleb kaaluda Nõo aleviku Karulombiga ümbritsevale rohealale matka- ja terviseradade kavandamist.
- Meeri mõisa alleele jalg- ja rattatee kavandamisel pöörata erilist tähelepanu allee puude kasvutingimuste tagamisele ja allee kui omaette kultuuriväärtuse vaadeldavuse säilimisele.
- Jalg- ja jalgrattatee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kauplus, bussipeatus, kohalik segaliiklusega tee vms. Projekteerimisel tuleb algus- ja lõppkohtades tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele.

³³ Tiheasustusaladel, puhkealadel ja suure kasutuskooormusega veekogude ääres tuleb avalikud juurdepääsud kavandada üldjuhul kuni 500 m – 1 km vahemaa tagant Hajaasustuses tuleb avalikud juurdepääsud kavandada üldjuhul 1–2 km vahemaa tagant, arvestades olemasolevaid teid, parkimisvõimalusi, looduslikke tingimusi, kaitstavaid loodusväärtusi ja eraomandi proportsionaalset koormamist. Pikemad vahed on lubatud juhul, kui juurdepääsu rajamine ei ole looduslike, maakasutuslike või avaliku huvi kaalutlustel põhjendatud ning kallasrajale ligipääs on tagatud alternatiivses asukohas.



- Jalg- ja jalgrattatee peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalg- ja jalgrattatee mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist.
- Jalg- ja jalgrattateede kavandamisel tuleb tagada piisav laius, et nii jalakäijad kui ka kergliiklejad saaksid mugavalt ja ohutult seal liigelda.
- Kuna tegu on peamiselt hajaasustusega, ei ole vajalik eraldada jalgteed ja jalgrattatee üksteisest, küll on hea praktika seda vähemalt tiheasustusaladel (eriti Nõo alevikus) teha.
- Jalg- ja jalgrattateede võrgustiku arendamisel lähtuda Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+ seatud teede asukohtade ja üldisemate eesmärkidega. Samuti teha koostööd naabervaldadega ühtsete ja loogiliste lahenduste leidmisel.
- Igal jalg- ja jalgrattateel tuleb teha laiendatud puhkekohti arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekoht ei tohi takistada jalg- ja jalgrattateel liikujat ning seal tuleb näha ette istumisvõimalus istepingi näol. Kuna jalg- ja jalgrattateede ehitamise üheks eesmärgiks on tervislike eluviiside propageerimine, siis tuleb seal liiklejatele anda ka võimalus puhkepauside tegemiseks.
- Tuleb tagada piisav märgistus, et jalakäijatel ja jalgratturitel oleks kerge teada saada, kus on mugavad jalg- ja jalgrattateed ja kuhu need viivad.
- Jalg- ja jalgrattateede ning puhkekohtade rajamisel on oluline arvestada piirkonnale iseloomulike teelõikude ja kaunite vaadetega.
- Jalg- ja jalgrattatee kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele. Mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalg- ja jalgrattateed.
- Uute jalgrattateede rajamisel suurema liikluskooormusega tänavate/teede ääres eraldada jalgrattateed sõiduteest eraldusribaga (nt roheribaga). Juhul kui eraldamine ei ole teostatav, tuleb ohutust tõsta märgistuse ja tänavavalgustusega.
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõidu- või raudteega tagada piisav nähtavus (mh ka jalg- ja jalgrattateel liikujale) jm vajalikud nõuded.
- Tartumaa maakonnaplaneeringust 2030+ tulenevalt tuleb Tartu-Elva suunal jalgrattateede ristumised raudteega lahendada eritasandiliselt.
- Valgustamise vajadus tuleb täpselt määrata edasisel projekteerimisel lähtuvalt kasutustihedusest, hooajalisusest ja ohutusvajadusest, sh ka olemasolevatel jalg- ja jalgrattateedel, kus on toimunud jalgratturite ja jalakäijate vahelised ohuolukorrad/õnnetused. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud.
- Tänavavalgustus, teemärgistus ja muu tänavamööbel paigutada võimalikult jalg- ja jalgrattatee äärde, et mitte takistada seal liikujaid.
- Jalg- ja jalgrattateed tuleb üldjuhul kavandada riigiteest eraldiseisva rajatisena.

4.1.7 Matka- ja terviserada

Matka- ja terviserajad on mõeldud jalutamiseks, sportlikeks tegevusteks jm vabaaja veetmiseks. Tegu on avalikes huvides rajatud objektidega, mis on avalikus kasutuses. Üldplaneering mh kajastab RMK matkaradade ja külastustaristu objektide infot.



TINGIMUSED

- Matka- ja terviseraja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Uute matka- ja terviseradade kavandamisel on vaja maaomanike nõusolekut.
- Matka- ja terviseradade rajamisel tuleb silmas pidada nii erinevaid elanikkonnagruppe kui ka ligipääsetavust.
- Jalgsi käimise edendamiseks tuleb kaaluda Nõo aleviku Karulombiga ümbritsevale rohealale kavandada matka- ja terviserajad.
- Raja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Rada peab taluõuest ja kaitsealusest taime- või loomaliigist mööduma piisavas kauguses, mis tagab taluõue puhul selle privaatsuse ning liigi puhul selle säilimise.
- Maardla alale jäävale matka- ja terviserajale on lubatud ehitusseadustiku mõistes püsivaid ehitisi rajada vaid juhul, kui maavara on antud alal ammendatud või maardla alale ehitise kavandamisel on saadud õigusakti kohane luba.

4.1.8 Ühistransport

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

PÕHIMÕTTED

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

4.1.9 Parkimine

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



TINGIMUSED

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma katastriüksuse piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normidega, linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise³⁴ põhimõtetega.
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmisalade, ühiskondlike hoonete jm avaliku kasutusega aladel. Vajadusel rajada parklaid ka puhkealade ja bussipeatuste juurde.
- Suuremates ühistranspordisõlmedes rajada võimalusel kinnised rattahoidlad, nagu näiteks rattakapid ja -kuurid, mis vähendavad varguse ohtu.
- Puhkealade, vaatamisväärsuste ja supluskohtade jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning võimalusel planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus.
- Tootmis- ja ärialade parkimine on soovitatav korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitatavalt eraldada haljastatud ribadega vähemalt 10-kohalised parkimisalad.

4.2 Tehnovõrgud

4.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni korraldamine on üks kohaliku omavalitsuse ülesandeid ja üldjuhul toimub see ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (edaspidi lühendina ÜVK) arendamise kava alusel. ÜVK kava koostatakse 12 aastaks ja seda vaadatakse üle kord nelja aasta jooksul. ÜP koostamisel on lähtutud kehtivast Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2023–2035³⁵.

Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023–2035 kajastab olemasolevat ÜVK-d ja selle rekonstrueerimise, aga ka laiendamise vajadusi. Üldplaneering kajastab vaid olemasolevaid puurkaeve. Perspektiivsed ÜVK alad ning nendega liitumise tingimused määratakse ÜVK arengukavaga, mille koostamine ja ülevaatamine viiakse igakordselt läbi avalikus menetluses, et kõigil huvitatud isikutel oleks arengukava koostamises võimalus kaasa rääkida. Arengukava koostamisel arvestatakse veevarustuse ja kanalisatsiooni arengute kavandamisel üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladest. Põhilisteks arengusuundadeks on olemasolevate süsteemide renoveerimine ning vajadusel laiendamine.

Nõo valla territooriumil on kaheksa reoveekogumisala: Elva, Vissi, Nõo, Tõravere, Luke, Meeri, Meeri II ja Nõgiaru. ÜVK on samuti olemas Tamsa ja Etsaste külade kompaktse hoonestusega aladel.

Väljaspool reoveekogumisalasid ja tiheasustusalasid asuvate väikeste arendusalade (alla 50 elaniku) ühendamine ÜVK-ga ei ole üldjuhul majanduslikult efektiivne (v.a kui ala asub reoveekogumisala/tiheasustusalas läheduses) ning kasutada tuleb lokaalseid lahendusi. Võimalik on rajada mitme kinnistu tarbeks ühised veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tulekustutusvee süsteemid, kus nende toimimise, hoolduse ja investeeringute eest vastutab selleks loodud mittetulundusühing.

³⁴ Jan Gehl, Linnad inimestele, 2015.

³⁵ Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023–2035. Europolis, 2023



TINGIMUSED

- Olemasolevatel reoveekogumisaladel ja perspektiivsetel ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel tuleb tagada reovee kogumise ja puhastamise ehitiste väljaehitamine vastavalt ÜVK arendamise kavale, et tagada parim terviklahendus, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.
- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida. ÜVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.
- Kalda ehituskeeluvööndisse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustike rajamine on lubatud. Asukohtasid täpsustab ÜVK arendamise kava.
- Reoveekogumisalal tuleb tagada ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee reoveepuhastisse juhtimiseks, välja arvatud reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalendi ning kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi. Sellisel juhul võib reovee kogumiseks kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid. Ühiskanalisatsiooni ja reoveepuhasti olemasolu korral tuleb need hoida tehniliselt heas korras, et tagada reovee nõuetekohane kogumine ja puhastamine. Sellisel juhul võib suublasse juhtida bioloogiliselt või süvapuhastatud reovett.
- Väljaspool ÜVK ala tuleb soosida ÜVK-ga liitumist, eelkõige kontaktaladel ja seal, kus see on majanduslikult otstarbekas. Alternatiivselt tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Omapuhastite rajamise tingimused tulenevad õigusaktidest.
- Nõrgalt kaitstud põhjavee ala olemasoluga tuleb arvestada kanalisatsioonirajatiste kavandamisel ning muude pinnast ja põhjavett ohustada võivate objektide või tegevuste kavandamisel, samuti nende seisukorra tagamisel.
- Heit- ja sademevee suublasse juhtimisel tuleb järgida veeseadusega seatud nõudeid.
- Uute, mitut elamumaad hõlmavate detailplaneeringute koostamisel tuleb eelistada ühtse veevarustussüsteemi rajamist. Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks.
- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale katastriüksusele rajatakse oma puurkaev.
- Asustuspiirkondade planeerimisel tuleb arvestada joogivee ressursi olemasolu ja joogivee kvaliteedi nõuetega. Salvkaevude reostusundlikkuse ja võimaliku kuivaksjäämise tõttu püüperioodidel ei ole soovitatav plaanida uute salvkaevude rajamist joogiveeallikatena.
- Puurkaevude, puuraukude ja salvkaevude projekteerimine, rajamine, kasutusele võtmine, konserveerimine ja lammutamine peab toimuma õigusaktides sätestatud korras.

4.2.2 Sademevee kanalisatsioon

Sademevee temaatikat on üldplaneeringus käsitletud üldistatuna, on antud üldised põhimõtted, mida selles valdkonnas arvestada. Sademevee kanalisatsiooni väljaarendamine toimub Nõo valla



ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava põhjal, kus kajastub ajakohane ja täpsem info selle valdkonna arengusuundadest.

Sademevee ärajuhtimisel suuri probleeme Nõo valla asulates ei ole, kasutusel on peamiselt looduslähedased lahendused. Sademeveetorustikke on Nõo alevikus, need on osaliselt vee-ettevõtte ja osaliselt omavalitsuse hallata, samuti Luke külas (omavalitsuse hallata).

TINGIMUSED

- Tiheasustusalal on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine, milleks tuleb hoiduda ulatuslike kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade rajamisest. Olemasolevatel suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi.
- Kalda ehituskeeluvööndisse on omavalitsusele või vee-ettevõttele kuuluvate sademeveetorustike rajamine lubatud. Asukohtasid täpsustab ÜVK arendamise kava.
- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, lähtudes ärajuhitava sademevee kogusest ja piirkonna eripärast. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega ning vertikaalplaneerimisega tagada, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele. Selle vältimiseks tuleb vajadusel projekteerida immutusribad või -peenrad.
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, kasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamisele võib mõelda, kui tegu on reostumata veega. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatused ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme.
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt (nt maanteed, bensiinijaamad, tootmisterritooriumid, suured kõvakattega parklad), tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetselt keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Reostusohhtlikelt aladelt on puhastatud sademevee suublasse juhtimiseks vajalik taotleda keskkonnaluba, mille raames seatakse ka vajalikud nõuded.
- Maaparandussüsteemi maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb leida sademevee ära juhtimiseks muu lahendus, kui immutamine. Maaparandussüsteemid on rajatud endistele looduslikult liigniisketele aladele, kust vee ära imbumine ja valgumine on raskendatud. Maaviljeluseks sobiva niiskuse režiimi saavutamiseks rajati maaparandussüsteemid, et liigvesi eemale juhtida.
- Kokku kogutud sademevee juhtimine maaparandussüsteemi rajatistesse on lubatud vaid Maa ja Ruumiameti kooskõlastuse alusel. Täiendavalt võib sellega seoses vajalikuks osutuda maaparandussüsteemi rekonstrueerimine.
- Projekteerimisel on soovitatav arvesse võtta kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.
- Sademevee lahenduste kavandamisel on soovituslik lähtuda Eesti Standardis EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“ toodud HELCOM'i soovitustest, et ennetada saastunud sademevee looduskeskkonda sattumist ning vähendada kokku kogutava ja kanaliseeritava sademevee hulka.



- Taristuobjektide (maanteed, raudteed) jaoks tuleb kaaluda sademevee kogumissüsteemide ehitamist ja olemasolevate süsteemide ajakohastamist, puhastussüsteemide ehitamist ja ajakohastamist sademeveega veekogusse juhivate saasteainete sisalduse määramiseks.

4.2.3 Maaparandussüsteem

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega.

Nõo valla territooriumist ligi poole hõlmavad põllumajandusmaad. Ligikaudu 40%-le põllumajandus- ja metsamaadest on rajatud maaparandussüsteemid.

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

TINGIMUSED

- Maaparandussüsteemi maa-alal tuleb arvestada õigusakti kohaste maaparandussüsteemi toimimist tagavate meetmetega.
- Maaparandusseaduse kohast luba või kooskõlastust on vaja eelkõige järgnevate tegevuste teostamisel: maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alal või maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis ehitamine, kaeve-, lõhkamis- ja puurimistöö tegemine, maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitseõigu veetaseme reguleerimine, istanduse rajamine, maaparandussüsteemi maa-alale heitvee immutamine ja maaparandussüsteemi eesvoolu, kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku lisavee juhtimine.
- Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda Ida-Eesti vesikonna maaparandushoiukavast.
- Maaparandussüsteemi alal asuva põllu- või metsamaa teisel otstarbel kasutuselevõtul tuleb kavandada/rajada sadeveesüsteem, mis arvestab naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemiga ja vajadusel selle ümberehitamisega.
- Maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alale detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel tuleb jälgida, et maaparandussüsteemi ehitise ümberehitamisel kaasatakse planeeringute või projektide koostamisel spetsialist, kes omab MATER (Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Register) registreeringut.
- Heit- ja sademevee juhtimine maaparandussüsteemi eesvoolu või muusse maaparandussüsteemi rajatisse ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi toimimist ega maaparandussüsteemi rajatist. Seetõttu tuleb heit- ja sademevee juhtimisel hinnata, kas lisavee juhtimisel saavad lisavee juhtijast allavoolu paiknevad maaparandussüsteemi rajatised nõuetekohaselt toimida, vajadusel tuleb näha ette rajatiste rekonstrueerimine. Lisavee suunamisel on soovitatav kasutada leevendusmeetmeid (puhvertiigid jms).

4.2.4 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjehüdrandid asuvad valdavalt tiheasustusaladel ning neid rajab ja haldab vee-ettevõtte. Kui vee-ettevõtte ei saa tagada hüdrandist vajalikku mahtu, tuleb puuduolev maht tagada tehnikust või looduslikust veekogust. Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, tihedama asustusega piirkondades ühisveevärgi hüdrantidega. Üldplaneeringus kajastub Maa- ja Ruumiametist saadud info üldplaneeringu koostamise seisuga.

Nõo valla uute tuletõrje veevõtukohtade ja -mahutite rajamine ja olemasolevate korrastamine on kajastatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kavas.

TINGIMUSED

- Perspektiivsete uusehitiste tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt normidele detailplaneeringutes või projekteerimistingimustes.
- Perspektiivsetes ehituspiirkondades ühisveevõrgu rajamisel näha ette võimalusel tuletõrje veevarustus hüdrantidest või ehitada välja normikohased tuletõrje veevõtukohad.
- Olemasoleva hoonestusega aladel (sh endised aiandus- ja suvilaühistud) on vajalik rajada ühisveevõrgu baasil normikohased hüdrandisüsteemid või tuletõrje veevõtukohad (sh looduslikud veevõtukohad). Täpsemat olukorda ja vajadust tuleb analüüsida ÜVK arendamise kavas.
- Kalda ehituskeeluvööndisse tuletõrje veevõtukohtade rajamine on lubatud. Asukohtasid täpsustab ÜVK arendamise kava.

4.2.5 Elektrivarustus

Nõo valda läbivad järgmised põhivõrgu objektid: Viru-Tsirculiina 330 kV liin (L353), Tartu-Valmiera 330 kV liin (L301), Tartu-Elva 110 kV liin (L148) ning Elva-Otepää 110 kV liin (L149).

Kliimamuutustega kohanemiseks tuleb vallal tõsta energiavarustuskindlust mh asendades õhuliine maakaablitega ja võttes kasutusele autonoomseid energialahendusi (elektrigeneraatorid ja energia salvestustehnoloogiad).

TINGIMUSED

- Elektriliini asukoha määratlemisel tuleb lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale.
- Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike rikega seotud kogukulude minimeerimine, samuti negatiivse keskkonnamõju minimeerimine.
- Elektriliini rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridori.
- Eelistatult tuleb elektriliin paigaldada avaliku kasutusega maale. Võimaluse korral paigaldada elektrikaabelliinid teemaale, sildadele.
- Tihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4–20 kV liin eelistatult maakaabelliinina.
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukohavalikul eelistada kulude optimeerimiseks elektrivõrguga liitumisel olemasoleva alajaama lähedust.
- Arvestada elektripaigaldise kaitsevööndiga ja sellest tulenevate piirangutega. Tegevus kaitsevööndis tuleb kooskõlastada ehitise omanikuga.



4.2.6 Sidevarustus

Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades, kuid ka teatud tihedama asustusega piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.

TINGIMUSED

- Sidemasti asukoha valikul arvestada sobivusega maastikupilti ning paiknemisega riigi maanteede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul olemasoleva taristu (sõidutee) koridori.
- Uute planeeringute koostamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.
- Arvestada laiemalt uute suundadega, sh kauglugemise ja -juhtimise, ennetava hoolduse ja tehnoloogiate kombineerimisega (maakaabel, juhtmeta raadiolink püsiühendus, mobiilne 4G ühendus) vajaliku signaali loomiseks kasutajaskonnale.
- Väärtuslikel maastikel tuleb moodsad ja keskkonnasäästlikud siderajatised kujundada ja paigutada maastikku sobivalt.

1.2.1 Soojavarustus

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.

Valla olemasolevad kaugküttealad asuvad Nõo aleviku ning Tõravere aleviku territooriumitel. Kaugküttealad on välja toodud tehnilise taristu kaardil. Kaugküttealade laienemine toimub valdkondliku arengukava vm strateegilise dokumendiga, millele on vajalik rakendada avalikku menetlust avalikkuse kaasamise eesmärgil. Väljaspool kaugküttealasid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

TINGIMUSED

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud erandjuhud:
 - Isikud, kes kaugküttepiirkonda jääval maa-alal kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet.
 - Ajutised ehitised.
 - Ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 40 KW.
 - Ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse.
 - Ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, tuuleenergia, päikeseenergia, biogaas jms).



- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Rohkem kui kolme korteriga elamu (seal hulgas ridaelamu) ja lasteaia vms ühiskondliku hoone kavandamisel väljapoole määratud kaugküttepiirkonda tuleb kliimaeesmärkide ja säästlikkuse tagamiseks kaaluda nende kaugküttevõrguga liitmist ja kaugküttepiirkonna laiendamist.
- Kaugküttevõrk tuleb dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Lokaalsete kütelahendustena tuleb eelistada energiasäästlikke ja taastuvaid energiaallikaid ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.
- Hoonete energiatõhususe nõuete osas tuleb lähtuda ajakohastest Eesti riigis kehtivatest vastavatest määrustest.

4.2.7 Taastuveneergetika

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

TINGIMUSED

- Taastuveneergetiaallikate rakendamine on soovitatav, kuid seejuures tuleb arvestada ka naabrite heaolu ja huvidega. Vajadusel on omavalitsusel õigus nõuda täiendavat analüüsi lahenduse sobivuse kohta kavandatud asukohta.
- Taastuveneergetiaallika objektide kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohelist võrgustikku, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid) (vt täiendavaid tingimusi ptk 3).
- Uue hüdroelektrijaama rajamine või olemasoleva rekonstrueerimine on juhtumipõhine kaalutlemine, mis eeldab uuringuid ning mõju igakülgset, tasakaalustatud ja objektiivset hindamist. Kalade rändetingimuste muutmiste osas on vajalik teha koostööd Keskkonnaametiga.
- Iga uue arenduse korral tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang keskkonnamõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

Nõo valla territooriumile ei ole elektrituulikute püstitamine lubatud, kuna mistahes kõrgusega elektrituulik Nõo valla territooriumil vähendab riigikaitseliste ehitiste töövõimet. Välistatud ei ole üksikute elektrituulikute püstitamise võimalus koostöös Kaitseministeeriumiga.

4.2.8.1 Päikeseeenergeetika

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuveneergetiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist. Nõo vallas eelistatud alasid päikeseparkide rajamiseks ei planeerita, kuid sobivate tingimuste ja põhjenduste puhul ei ole välistatud nende rajamine ja arendamine.



Päikesepark projekteeritud tipuhetke nimivõimsusega üle 15kWp loetakse elektrituruseaduse võrgueeskirja kohaselt taastuenergia tootmiseks. Selliste päikeseparkide maapinnale kavandamisel on üldplaneeringuga nõutud detailplaneering (vt pt 2.3).

TINGIMUSED

- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele jm asjakohastele nõuetele ning standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad³⁶ võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet. Üle 50 kW päikesepaneelide koguvõimsusega PEJ-de rajamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Selleks soovitame alustada koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases PEJ kavandamise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitse tingimused ja võimalused".
- Tihedama asustusega aladel, väärtuslikul maastikul jm olulise avaliku huviga piirkonnas tuleb päikesepaneelid paigutada arhitektuurselt ja visuaalselt keskkonda sobivalt. Väärtuslike alade ja objektide läheduses kasutada lahendusi, mis ei halvenda olemasoleva miljöö väljanägemist.
- Päikesepargi või -elektrijaama tuleb üldjuhul kavandada väheväärtuslikule alale, milleks võib olla lage, metsastamata vm kasutusest väljalangenud ala (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad, aktiivsest kasutusest välja jäetud mäetööstusmaad jm).
- Päikesepargi või -elektrijaama rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikule maastikule, rohevõrgustiku alale, metsamaale, väärtuslikule põllumajandusmaale, kaitsealale, ilusate teelõikude äärde ning vaatekoridorile. Nimetaud aladel on maapinnale paigutatud päikesepargid lubatud vallavalitsuse igakordse kaalutusotsuse alusel juhul kui:
 - Päikesepargi rajamine on kohaliku kogukonna huvides.
 - Päikesepargi eesmärk on taastuenergia tootmine valdavalt oma tarbeks³⁷.
 - Kavandamise etapis on koostatud maakasutuse muudatuste ja väärtuste säilimise analüüs, tuues välja objekti rajamise põhjendused ning leevendusmeetmed, kui väärtuste säilimine pole võimalik või need vähenevad.
 - Kaitsealale päikesepargi rajamine on lubatud vaid juhul, kui see ei ole vastuolus kaitseala eesmärkidega ning kui selleks annab loa kaitseala valitseja.
 - Päikesepark paigaldada eelistatult avatud maastiku serva või seotult hoonestatud alaga.
- Päikesepargi või -elektrijaama kavandamisel tuleb anda hinnang selle visuaalsele mõjule.
- Päikesepargi või -elektrijaama kavandamisel aktiivsest kasutusest välja jäetud mäetööstusmaale tuleb hinnata keskkonna loomulikul taastevõimel tekkinud loodusväärtuste ja elupaikade seisukorda.
- Niisketele, märgadele ja/või soostunud aladele päikeseelektrijaama rajamisel tuleb vältida ala kuivendamist, väikeveekogude hävitamist, uute kraavide kaevamist ja vanade rekonstrueerimist, maapinna liigset kahjustamist ning pinnase täitmist.

³⁶ sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid

³⁷ Päikeseelektrijaam mis ületab kahekordselt kinnistu enda tarbimise, puhul võib eeldada, et jaama eesmärk on elektrit toota, mitte kasutada seda vaid enda tarbeks.



- Väärtuslikule põllumajandusmaale võib päikesepargi rajamine olla lubatud kui ei kahjustata olulisel määral ülejäänud põllumajandusmaa massiivi terviklikkust, ei koorita ära pinnast ning on tagatud pargi-aluse maa mullaviljakuse säilimine päikeseelektrijaama kasutusperioodi lõppedes. Eelistatud on kasutada väärtusliku põllumajandusmaa väiksema väärtusega liigendatud põllumaa osasid (vaheribad, põllusaared, kasutusest välja langenud laigud, põllumassiivi ääreesad jms).
- Visuaalse reostuse vähendamiseks on soovitatav rajada ümber päikeseelektrijaama puid või põõsaid, kuid mis ei varjutaks paneelide eest päikest.
- Päikeseelektrijaam ning sellega seotud infrastruktuur ei tohiks suurendada maastike killustumist ega takistada loomade liikumisteid.
- Päikesepaneelide paigutamisel hoone külge tuleb tagada hoone konstruktsioonide vastupanuvõime täiendavale koormusele.
- Päikeseelektrijaamade rajamine maapinnale ei ole tiheasustusaladel ja tihedama külakeskuse aladel lubatud.
- Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb tagada, et ei tekitataks läheduses asuvatele hoonetele või hooneosadele valgusreostust (nt häirivaid peegeldusi) või valgustingimuste halvenemist (nt päikesevalguse varjamist).
- Päikesepaneelidest tulenevad mõjutused ei tohi vähendada liiklusohutust (varjutatud nähtavus teede ristumisaladel, valguse peegeldumine).
- Omavalitsusel on õigus nõuda visuaalsete mõjude eksperthinnangut ja/või visualiseeringuid kavandamise etapis ning keelduda ehitusloa andmisest, kui nad ei ole veendunud negatiivsete keskkonnamõjude puudumises.

4.2.8 Jäätmekäitlus

Valla jäätmekäitlust reguleerib ajakohane jäätmekava³⁸ ning Nõo vallas toimub jäätmeseadusest tulenevalt korraldatud jäätmevedu.

Nõo valla territooriumil jäätmejaamu ei asu ning lähimad jäätmejaamad on Tartu linnas. Nõo alevikus asub jäätmepunkt. Nõgiaru, Kolga ja Laguja külades asuvad endised prügilad, mis on nüüdseks suletud.

TINGIMUSED

- Uue jäätmekäitluskoha kavandamisel tuleb anda hinnang keskkonnamõju olulisusele õigusaktides sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega. Tähelepanu tuleb pöörata välisõhu kvaliteedi nõuete tagamisele (õhusaaste, müra) ning pinna- ja põhjavee ning pinnase kaitse tagamisele.
- Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha rajamisel peab olema tagatud elanike mugav ligipääs jäätmejaama.
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.
- Endiste prügilate alad ei ole hoonestatavad.

³⁸ Nõo valla jäätmekava 2022-2027. Nõo Vallavolikogu 18. august 2022 määrus nr 13.

5. LISATEEMAD

5.1 Seosed Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+

Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest täpsustatud neid teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringuga on seatud üldised tingimused. Peamised üldplaneeringuga tehtud maakonnaplaneeringute täpsustused puudutavad rohevõrgustikku, väärtuslikke põllumajandusmaid ning transpordivõrgustikku.

Nõo valla asustuse ja keskuste hierarhia lähtub eelkõige Tartumaa maakonnaplaneeringust 2030+mille kohaselt jääb Nõo valda kavandatavatest keskustest Nõo alevik. Nagu MP, on üldplaneering määranud Nõo aleviku kohalikuks keskuseks. Üldplaneeringu kohaselt täpsustatakse valla keskuste võrgustikku kohalikul tasandil. Keskuste võrgustikku on lisatud väikekeskuste tasand, mis on MPst täpsem. Väikekeskusteks on määratud Tõravere alevik, Nõgiaru küla, Meeri küla, Luke küla ja Tamsa küla. Keskuste võrgustiku määramisel üldplaneeringus on lähtutud rahvastiku, ettevõtete ning tehnilise taristu paiknemisest. Tiheasustusala määramisel on täpsustatud MPga määratud tiheasumite piire. Nõo alevik, osa Tõravere alevikust ja Elva linnaga külgnevad kompaktsed asustusala on üldplaneeringu järgi tiheasustusala. MPga määratud tiheasumid Illi, Meeri, Vissi ja Voika on üldplaneeringu järgi endised suvitusala ehk väikekohad, Luke tiheasum on üldplaneeringu järgi tihedam külakeskus.

Rohevõrgustiku planeerimisel on muudetud ja täpsustatud Tartumaa maakonnaplaneeringus määratud alasid. Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud rohevõrgustiku kihil ei ole eristatud ruumikujudena struktuurielemente, nagu tugialad ja koridorid. Üldplaneeringu raames läbi viidud rohevõrgustiku uuringus lähtuti Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ piires määratletud rohevõrgustiku aladest, kuid struktuurielementide määratlemisel tugineti 2006. aasta teemaplaneeringule ja hetkel kehtivale üldplaneeringule. Rohevõrgustiku määramisel ei lähtutud kinnistu omandivormist vaid rohevõrgustiku toimise vajadustest. Ettepanekud korrigeerida rohevõrgustiku alade ulatust on tehtud kõlvikute, kaitsealuste liikide leiukohtade, väärtuslike põllumajandusmaade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemisest lähtuvalt. Ühtlasi on rohevõrgustikku muudetud ja täpsustatud asustuse arengu suunamise vajadusest lähtuvalt. Üldplaneeringuga on rohevõrgustikku muudetud Nõgiaru külas (Keeri oja osas), Voika külas (Voika oja kaasamine koridorina), Unipiha ja Aiamaa külade vaheline täiendav rohekoridor (metsaribana), Tamsa ja Altmäe külas täiendav rohekoridor, Tõravere lähiümbruses täiendav rohekoridor piki Elva jõge, Nõo valla lõunapiiril (Otepää vallas paikneva koridori laiendamine Nõo valda). Rohevõrgustiku muudatusettepanekud on täpsemalt kirjeldatud üldplaneeringu alusuuringus.³⁹

Väärtuslike maastike piire ei ole üldplaneeringuga muudetud.

Väärtuslike põllumaade määramisel on võetud aluseks Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Selle põhjal on väärtusliku põllumajandusmaa alampiiriks Eesti keskmine boniteet (ehk 40 hindepunkti). Väärtuslike põllumajandusmaade piire on üldplaneeringuga täpsustatud. Sealjuures on arvestatud kohalike olusid – kavandatud elamu-, tootmis- ja äri maa-alasid, juba põllumajanduslikust kasutusest välja langenud alasid jms. Vajadus lähtuda üldplaneeringu koostamisel väärtuslike põllumajandusmaade määramisel kohalikest oludest on ka maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõte.

Üldplaneeringu lahenduses on arvestatud Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+ kavandatud ja Transpordiameti poolt projektiga täpsustatud riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga Nõo-Elva lõigu (km 152,0-159,6) alternatiivsete trassikoridoridega. Lahenduses on arvestatud lõunapoolse kogujatee

³⁹ Nõo valla rohevõrgustik. Üldplaneeringu alusuuring, 2025, Skepast&Puhkim OÜ

alternatiividega. Lahendus on eskiisprojekti staadiumis ja seda täpsustatakse koostöös Transpordiameti ja teiste puudutatud osapooltega projekteerimise järgmistes etappides.

Üldplaneeringuga ei ole kavandatud jalg- ja jalgrattatee vajadust piki raudtee koridori, kuna jalg- ja jalgrattatee ühendus on tagatud ja planeeritud paralleelselt raudteekoridoriga mööda Voika ja Tartu tänavat.

5.2 Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada võimalike kliimamuutustega ning rakendada meetmeid nii nende ennetamiseks, leevendamiseks kui nendega kohanemiseks, lähtudes siinkohal Keskkonnaministeeriumi poolt 2021. aastal koostatud arengukavast „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“⁴⁰. Lisaks tuleb arvesse võtta ÜRO valitsustevaheliste kliimamuutuste paneeli (IPCC) viimaseid soovitusi ja analüüsi (AR6)^{41 42} ning teaduskirjandust ja eriala raporteid kliimamuutuste kohta. Nõo valla kontekstis tuleb aluseks võtta ka 2023. aastal koostatud Nõo valla energia- ja kliimakava⁴³.

Kliimamuutustest rääkides rõhutatakse enamasti atmosfääri keskmise temperatuuri tõusu. Soojenemisega on seotud suur hulk teisi tagajärgi, millest suurem osa on inimesele ja loodusele kahjulikud ning mis hõlmavad endas:

- mereveetaseme tõusu ja sellega kaasnevaid üleujutusi;
- intensiivsemaid torme;
- sademete hulga suurenemist ning muutusi sademete jaotumise mustrites ning valingvihmadest tulenevaid lokaalseid üleujutusi;
- põuaperioodide ning kuumalainete sagenemist ning pikenemist;
- äärmuslike temperatuuride suuremat kõikumist ööpäeva jooksul;
- liikide ja elupaikade hävimist ning liikumist pooluste suunas;
- mulla kvaliteedi halvenemist;
- ökosüsteemide häiringuid;
- kõrgematest temperatuuridest tulenevalt soojussaarte (kuumasaarte) sagedamat ning intensiivsemat esinemist linnakeskkonnas ning sellega seotud terviseriskide mõju suurenemist inimesele⁴⁴.

Eesti ja Nõo kontekstis kinnitab seda ka IPCC Interaktiivne Atlas⁴⁵ ning sealsed tõenäolised stsenaariumid Põhja-Euroopa piirkonna (kuhu alla kuulub ka Eesti) kohta.

⁴⁰ Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030. 2021. Keskkonnaministeerium (nüüdne Kliiministeerium). Leitav siit: Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (Vaadatud 17.01.2025)

⁴¹ Sixth Assessment Report (AR6), 2023. IPCC. Leitav siit: <https://www.ipcc.ch/assessment-report/ar6/> (Vaadatud 17.01.2025)

⁴² IPCC WGI Interactive Atlas. 2023. IPCC. Leitav siit: <https://interactive-atlas.ipcc.ch/> (Vaadatud 17.01.2025)

⁴³ Nõo valla energia- ja kliimakava. 2023. Koostajad: Consultare OÜ, Nomine Consult OÜ. Tellija: Tartumaa Omavalitsuste Liit. Leitav siit: <https://www.riigiteataja.ee/aktiis/4220/6202/3023/Energia-%20ja%20kliimakava.pdf> (Vaadatud 12.06.2025)

⁴⁴ Kliimamuutused. Kliiministeerium. Leitav siit: <https://kliiministeerium.ee/rohereform-kliima/kliimapolitika/kliimamuutused#prognoos> (Vaadatud 20.02.2025)

⁴⁵ IPCC WGI Interactive Atlas: Regional synthesis. Northern Europe (NEU). Leitav siit: interactive-atlas.ipcc.ch/regional (Vaadatud 20.01.2025)



ÜLDISED TINGIMUSED KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMISEL

- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele, mis kaasnevad kliimamuutustega. Kliimamõju vähendamiseks kaaluda energiasäästlike ning efektiivsete lahenduste kasutamist.
- Kliimamuutustega kohanemise seisukohalt on oluline leevendate meetmete rakendamine.
- Nõo valla territooriumil tuleb lähtuda kliimamuutuste leevendamisel ning kohanemisel Nõo Valla energia- ja kliimakavas väljatoodust. Selle alusel on nii Eestis kui Nõos suurimad kliimamuutustest tulenevad riskitegurid seotud temperatuuritõusu, sademete hulga suurenemise ning tuulte tugevnemisega, mereveetaseme tõus Nõo kontekstis oluline ei ole.

Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasutusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute kavandamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikuse varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine.

Üleujutustega kohanemiseks ning lisaks sademeveest tingitud lokaalsete ja ajutiste üleujutuste leevendamiseks tuleb arvesse võtta järgnevaid põhimõtteid:

- Veekogude kallastel tuleb piirkondades, kus esineb üleujutusi, vältida ehituskeeluvööndi vähendamist.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral.
- Sademevee lahenduste puhul eelistada looduspõhiseid lahendusi (tiigid, kraavid, basseinid, rohealad) ning suurendada vett läbi laskvate pindade suurenemist, mis omakorda vähendab valingvihmade tagajärjel äkksadude tulemusena lokaalsete üleujutuste teket.
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele.

5.3 Radoon

Nõo valla pinnaseõhus ulatub radoonisisaldus normaalsest kõrgele. Radoonisisaldus on kõrge (vahemikus 50-100 kBq/m³) valla põhja- ja läänepoolses osas, sh suurema elanike arvuga asulates (Nõo, Tõravere, Meeri, Vissi, Nõgiaru, Voika). Valla lõuna- ja kaguosas on pinnaste radoonisisaldust hinnatud normaalseks (30-50 kBq/m³)⁴⁶.

TINGIMUSED

- Kõrge radoonitasemega piirkonnas rakendada uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel radoonitõrjemeetmeid.
- Aladel, kus olemasolevate andmete alusel võib esineda kõrgem pinnaseõhu radoonisisaldus, sealhulgas Luke mõisapargi ja Nõgiaru piirkonnas, tuleb elamute, olmehoonete ja teiste pikaajalise viibimisega hoonete projekteerimisel hinnata radoonikaitsemeetmete vajadust. Pinnaseõhu radoonisisalduse näitajad on viitelised ning neid kasutatakse hoonete projekteerimisel radooniriski ja radoonikaitsemeetmete vajaduse hindamiseks.

⁴⁶ Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlas, Eesti Geoloogiakeskus 2017



- Radoonikaitsemeetmete vajaduse hindamiseks võib projekteerimise käigus teha täiendava pinnaseõhu radooniuringu või rakendada radoonikaitsemeetmeid ennetavalt. Meetmete kavandamisel on soovitatav lähtuda standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Standard EVS 840:2023 on kehtiv alates 16.10.2023 ja käsitleb radoonikaitsemeetmeid uutes ja olemasolevates hoonetes.
- Olemasolevates hoonetes, mis asuvad kõrgema radooniriskiga piirkonnas või kus on kahtlus kõrgemale ruumiõhu radoonisisaldusele, on soovitatav mõõta ruumiõhu radoonisisaldust ning vajaduse korral rakendada asjakohaseid radoonikaitsemeetmeid.

5.4 Valgusreostus

Valgusreostus ehk valgussüsteem on soovimatu, üleliigne või tarbetu tehisolustus. Valgusreostust põhjustavad tänavavalgustid, aiavalgustid, reklaamplakatite ja fassaadide valgustus, kui see on halvasti projekteeritud, varjestamata ja/või suunatud taevasse. Valgusreostus on ka see, kui tänavalaternate valgus paistab elamu akendest sisse või ettevõtete ja tööstuste valgustite eredad tuled valgustavad keset ööd kogu ümbruskonda.

TINGIMUSED

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist.
- Välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus oleks suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale.
- Tänavavalgusti puhul on oluline, et valgus ei kiirgaks ülespoole ega üleliigselt külgedele.
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei hakkaks häirima teedel liiklejaid.
- Tõravere alevikus, Tartu Ülikooli observatooriumi vaatlusalal keskpunktist⁴⁷ 2 km raadiuse ulatuses (vt joonis "Väärtused ja piirangud") tuleb ulatusliku välisvalgustuse planeerimisel ja rajamisel teha koostööd Tartu Ülikooli observatooriumiga, et hinnata kavandatava tegevuse võimalikku mõju teadustööle.

⁴⁷ Tartu Ülikooli Tartu Observatooriumi vaatlusalal keskpunkti koordinaadid XY: 6460894.86, 644466.05 BL: 58.264942, 26.46194.



5.5 Müra ja välisõhk

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

- I kategooria – Puhke ja looduslik⁴⁸ maa-ala.
- II kategooria – Ühiskondliku hoone⁴⁹-, puhke ja looduslik⁵⁰-, elamu maa-ala.
- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala⁵¹.
- V kategooria – Äri- ja tootmise maa-ala.

TINGIMUSED

- Iga uue arenduse korral või olemasoleva tegevuse muutmisel, millega võib kaasneda välisõhu saastamine, lõhnaainete või müra teke ja levik välisõhus, tuleb enne tegevuse lubamist juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.
- Tegevuste kavandamisel, mille jaoks on vajalik keskkonnaluba saasteainete väljutamiseks paiksest heiteallikast välisõhku (õhusaasteluba), tuleb hinnata lõhnaärringu võimalikku esinemist, välisõhku väljutavate saasteainete koguseid ning teostada hajumisarvutused.
- Arenduste puhul, millega võib kaasneda oluline liikluskoormuse kasv või mõju välisõhu kvaliteedile, tuleb mõju hinnata detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või muu asjakohase menetluse käigus ning vajaduse korral rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid.
- Arenduse korral, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon/projekt sisaldama mürahinnangut.
- Tootmisteggevuse kavandamisel, mis võib tõenäoliselt põhjustada saasteaine õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamist, tuleb heiteallikate asukoha valikul vältida alasid, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku väljutatud saasteaine hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud. Saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgus tagab saasteainete nõutava hajumise maapinnalähedases õhukihis, et vältida välisõhu saastatuse taseme piirväärtuse ületamist.
- Tootmisteggevusega ei tohi (eraldiselt või koosmõjus teiste ettevõtetega) kaasneda olulisi negatiivseid keskkonnahäiringuid ümberkaudsetele aladele (saasteainete piirväärtuste ületamist väljaspool kaitse territooriumi ja/või lõhnaaine häiringutaseme ületamist ja/või vastavale alale kehtestatud müra normtaseme ületamist). Keskkonnahäiringuid põhjustava tegevuse lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Erineva otstarbega tegevuste üksteise lähedusse kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kui nõuetekohase välisõhu kvaliteedi ja müratasemete tagamiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, siis lasub nende kavandamise kohustus hilisemal tulijal.

⁴⁸ Puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad virgestusrajatise maa-alad AKÕS alusel.

⁴⁹ Ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutused AKÕS alusel.

⁵⁰ Puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad rohealad AKÕS alusel.

⁵¹ Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutused.



- Kui puuduvad võimalused teede viimiseks tolmuva katta alla, tuleb eeskätt elamute ja ühiskondlike ehitiste läheduses olevatel teelõikudel teostada perioodiliselt (eelkõige kuival perioodil) tolmutõrjet.
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest peab tootmistegevuse kavandaja (olemasoleva tegevuse muutmisel või uue planeerimisel) vajadusel rakendama ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku väljutavaid saasteained ja lõhnaained ning müra levikut (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning võimalusel jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest). Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 30 m laiune. Müratõke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse.
- Teelt lähtuva mürahäiringu vähendamiseks on soovitatav mitte kavandada uusi müratundlikke alasid ja hooned (elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised⁵²) suurema liiklussagedusega teede vahetusse lähedusse (kaitsevööndisse) ning ettevaatuspõhimõttest lähtuvalt olemasolevale raudteele lähemale kui 200 m hajaasustuses ja 100 m tiheasutuses. Alternatiivina peab tegevuse arendaja ise arvestama liiklusest tuleneva müraga ning tagama müra vastavuse normtasemele vajadusel läbi leevendavate meetmete (tegevuste/objektide paigutus arendusalal, vajadusel müratõke, hea heliisolatsiooniga materjalide kasutamine hoonete välispiiretel vms).
- Müratekitavad tegevused on soovitatav suunata hoonetesse. Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike hoonete aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada võimalusel nende suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse.
- Lõhnaäringuid põhjustavate tegevuste läbiviimisel tuleb arvestada ilmastikuoludega.
- Muu tegevuse kavandamisel tootmistegevuse piirkonda tuleb jälgida, et planeeritavad hooned varjestavad võimalikult suures ulatuses ümberkaudseid müraallikaid (kuna hooned toimivad ka müratõkestavate objektidena) ning müra suhtes tundlikud alad jäetaks kinnistu vaiksematesse osadesse.

5.6 Vibratsioon

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

TINGIMUSED

- Uute mäeeraldiste kavandamisel, kus plaanitakse lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitatavalt läbi pinnases levivate lainete modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb määrata lõhketööde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule.

⁵² <https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv>

- Liiklusest tulenevate vibratsioonimõjude vältimiseks/vähendamiseks tuleb vajadusel piirata raskeveokite liiklemiskiirust, määrata kindlad liikumiskoridorid ning liiklemiskellaajad.
- Raudteeäärsele tsoonile uute hoonete kavandamisel tuleb vajadusel ette näha meetmed vibratsiooni mõjude ennetamiseks/leevendamiseks.

5.7 Ohtlik ettevõtte

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaalseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast⁵³ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete info tugineb Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusele⁵⁴.

TINGIMUSED

- Olemasoleva ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ohualasse uue elamuala kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel pöörata tähelepanu sellele, et suurõnnetuse juhtumisel on tagatud ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire evakuatsioon piirkonnast. Tagada tuleb lisanduvate elanike teavitamine ohualas viibimisest ning anda neile vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.
- Elamu ja sellega kaasnevate muude ehitiste planeerimisel tuleb arvestada võimalike lisanõuetega ning vajadusel juba kavandamise etapis rakendada täiendavaid meetmeid suurõnnetuse tagajärgede vähendamiseks tervisele ja varale.
- Uue raudtee kaubajaama rajamiseks tegevusloa taotlemisel tuleb loa menetluse käigus hinnata kaasnevaid riske, juhindudes kemikaalseaduses sätestatud korrast.
- Ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjualasse tegevuse kavandamisel tuleb juhinduda kemikaalseaduses sätestatud nõuetest, mis käsitlevad planeerimist ja ehitiste projekteerimist nende ohualasse.
- Tegevuste kavandamisel ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse tuleb juhinduda Päästeameti poolt koostatud juhendist⁵⁵, mis seab piirangud ja tingimused ohuala erinevatesse tsoonidesse nii elamute kui ka mitteiluruumide, tööstus- ja laohoonete ning taristuobjektide planeerimisele.
- Ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei ole otstarbekas lubada uut elamurajooni, teatud tüüpi ühiskondlikku hoonet (tervishoiu- ja hoolekandeadus, lasteadus, haridusadus) ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus-, kaubandus- ja meelelahutusadust, spordirajatist ning puhkeala. Samuti tuleb vältida uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamist asukohtadesse, kus käitise eriti ohtlik või väga ohtlik ohuala võib ulatuda eeltoodud alale.
- Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel või olemasoleva ohualasse muu tegevuse kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata kaitstavate loodusobjektide ja muude looduskeskkonna väärtuste, samuti kultuuriväärtuse paiknemisele, tagada selline vahemaa või võtta kasutusele muud asjakohased meetmed, mis välistavad neile olulise negatiivse mõju avaldumise.

⁵³ Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

⁵⁴ Kaart ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi

⁵⁵ Kemikaalseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine, Päästeamet 2018, leitav <https://www.rescue.ee/files/2018-11/metoodika-28.03.2018.pdf?dfb4f8b2f6>,



- Igapäevaselt tuleb tagada, et ohtlik või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ei kujuta endast reaalselt ohtu ümbritsevale keskkonnale.



6. ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

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

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

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

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

Järgnevalt on kajastatud mõningad avalikest huvidest lähtuvad tegevused:

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

TINGIMUSED

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



7. MÕISTED

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

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

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

Avaliku ruumi kvaliteet väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligiõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks.

Ehitisealune pind näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maapealse ja maa-aluse osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruses, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte. Maksimaalne ehitisealune pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku.

Elamuühik on üks leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamul on üks elamuühik, kaksikelamul kaks, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

Hajaasustusala on maalise iseloomuga asustus, kus hajusalt paiknevad hooned vahelduvad eri maastikutüüpidega, nagu metsa-, põllu- ja looduslike rohumaadega. Sõltuvalt hoonestuse kujunemise ajaloost võib hajaasustusalal esineda ka tihedama asustustriga alasid, kuid see ei muuda asustuse üldist hajusat iseloomu.

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

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

Inimmõõde on planeerimises inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvide ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline väliruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Keskkonnahäiring⁵⁶ (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

⁵⁶ Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

Keskkonnarisk on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

Kompaktse asustusega ala on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam.

Kompaktse hoonestusega ala on hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel.

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

Nuhtlusisend on loomaliigi esindaja, kes käitub teistest liigikaaslastest erinevalt ning on inimese tervisele ja varale märkimisväärselt ohtlikum.

Oluline ruumiline mõju⁵⁷ on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

Pendelliiklus tähendab regulaarseid või sagedasi korduvaid liikumisi teatud asukoha punktide vahel kindla ajavahemiku jooksul, eriti liikumisi kodu ja töö- või koolikoha vahel.

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

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

Päikeseelektrijaam – päikeseenergiast elektrienergia tootmiseks rajatav ehitise või ehitiste kogum koos selle toimimiseks vajalike seadmete, tehnovõrkude ja teenindavate rajatistega.

Päikesepark - päikeseelektrijaam, mille päikesepaneelid ja nendega seotud rajatised paiknevad valdavalt maapinnal ning mille rajamiseks kasutatakse eraldi maa-ala.

Puhkekoht on avalik või poolavalik ala, mis on kasutatav vaba aja veetmiseks ja puhkamiseks ning mis ei pea olema inimese poolt ette valmistatud, kuid võib sisaldada puhkeotstarbelisi rajatisi.

RMK kogukonnaalad on kõrgendatud huviga riigimetsa alad, mis piirnevad vahetult tiheasustusalaga ja mis on kohalike elanike poolt igapäevaselt aktiivses kasutuses.

Rohekoridor ehk ribastruktuur on tugialasid ühendav rohevõrgustiku element. Koridor on tugialaga võrreldes vähem massiivne ja kompaktsem ning ajas kiiremini muutuv või muudetav.

Rohevõrgustik ehk ökoloogiline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialast ja tugialasid ühendavatest rohekoridoridest. Rohevõrgustiku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmega avamaastikud.

Sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi/maaüksust pärast planeeringu kehtestamist kasutada.

Tajutav taluõu on koht, kus ajalooliselt on asunud talumajapidamine ning millest on veel näha kindlaid märke (säilinud vundamendid, hoonete asukohad, sissesõiduteed, koduaed jms).

⁵⁷ Definitsioon tugineb PlanS-ile.

Talukoht on ajalooline hoonestusüksus, mis paikneb peamiselt hajaasustusalal ning millel on või võib olla elamu koos talu juurde kuuluvate kõrvalhoonetega (nt laut, ait, kuur, saun, garaaž vms).

Tiheasustusala on kompaktse asustuse ja hoonestusega ala, kus on valdavalt olemas vajalikud tehnovõrgud ja sidus tänavavõrk, inimõõtmeline tänavaruum ja võimalusel erinevate teenuste ja tegevuste koosseksisteerimine ruumis.

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

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

Väikekoht on asulast väiksem hoonestatud maa-ala.

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püsikultuuride all olev maa, mille mulla viljakus võimaldab kehtvat põllumajanduslikku kasutust.

Ökoton on kahe ökosüsteemi (või koosluse) vaheline põime-, siirde- või piirdeal. Ökotonid on näiteks veekogu kaldavöönd (veeökosüsteemi ja maismaaökosüsteemi siirdealana), metsaserv (metsa ja niidu siirdealana) jms.

