



Haaslava Vallavalitsus, Kurepalu, 62101 Tartumaa, tel: 749 0130

AS K&H, Turu 45 D, 51013 Tartu, tel: 730 8100

Töö nr 06ÜP28

A – 999

Koostaja: Haaslava Vallavalitsus

Konsultant: AS K&H

# HAASLAVA VALLA ÜLDPLANEERING

Vallavanem

Jüri Raudseping

.....

Kurepalu-Tartu

2007



## **Eessõna**

Hea lugeja, Sa hoiad käes Haaslava valla üldplaneeringut, mis on esitatud kooskõlastamiseks riigiasutustega ja naabrusesse jäävate kohalike omavalitsustega.

Kooskõlastamise käigus esitatud märkused ja ettepanekud lahendatakse ning seejärel võetakse üldplaneering kohaliku omavalitsuse poolt vastu ja suunatakse avalikule väljapanekule, mille käigus on kõigil võimalus teha ettepanekuid planeerimislahendusse.

Sisuliselt on tegemist Haaslava valla esimese üldplaneeringu koostamisega, mida on 2006. aasta kevadest peale koostatud Haaslava Vallavalitsuse ja AS K&H vahelise koostööna, milles AS K&H osaleb konsultandina.

Lahtiseletatult on üldplaneering valla ruumilise arengu kavandamine, mille käigus lepatakse kokku üldistes ruumilise arengu põhimõtetes - kuhu tulevad elamualad, kuhu tööstusalad, missugused maa-alad jäävad põlluharimise ja metsamajandamise tarbeks ning missugused avalikule sektorile, samuti erinevate teede asukohad jms. Üldplaneering on tulevikus aluseks detailplaneeringute koostamisele ning seega ka ehitamisele - üldplaneeringuga määratakse tulevased hoonestamiseks sobivad maa-alad, maakasutuse sihtotstarbed ning sellest tulenevad piirangud, nagu kruntide suurused või hoonete üldarhitektuursed nõuded. Samuti loob valla üldplaneering valmisoleku investeringuteks ja tagab arenguprotsesside järjepideva jätkumise.

Käesolev planeeringulahendus on esitatud kaartidel ja seletuskirjas.

Kõigile loomingulist kaasamõtlemist ja edu soovides,

Haaslava Vallavalitsus ja AS K&H

## Sisukord

<b>1.</b>	<b><i>Sissejuhatus</i></b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b><i>Ülevaade Haaslava vallast</i></b>	<b>7</b>
2.1.	Üldülevaade	7
2.2.	Maastik	7
2.3.	Maakasutus	7
2.4.	Maavarad	8
2.5.	Teed ja tehno rajatised	8
2.6.	Puhkus ja turism	9
2.7.	Rahvastik	9
2.8.	Külaliikumine	9
2.9.	Ettevõtlus	9
2.10.	Haridus-, teadus-, kultuuri- ja sotsiaalsfäär	10
2.11.	Ühisveevärk ja -kanalisatsioon	10
2.12.	Prügimajandus	10
2.13.	Looduskaitsealad ja kaitstavad looduse üksikobjektid	10
2.14.	Muinsuskaitseobjektid	11
2.15.	Roheline võrgustik	11
2.16.	Haaslava vallas asuvad suvilate piirkonnad	12
<b>3.</b>	<b><i>Üldplaneering</i></b>	<b>13</b>
3.1.	Üldplaneeringu kasutamise põhimõte	13
3.2.	Valla ruumilise arengu põhimõtted	13
3.3.	Maa- ja veealadele üldised kasutamise- ja ehitustingimused	13
3.3.1.	Kasutamistingimuste üldpõhimõtted	13
3.3.2.	Ehitustingimuste üldpõhimõtted	15
3.3.4.	Tootmis- ja ärimaa	19
3.3.5.	Sotsiaalmaa	21
3.3.6.	Transpordimaa	22
3.3.7.	Maatulundusmaa	22
3.3.8.	Jäätmeoidla maa	23
3.3.9.	Mäetööstusmaa	23
3.3.10.	Olemasoleva kasutusotstarbega maa	23
3.4.	Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	24
3.5.	Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad	25
3.6.	Miljööväärtuslikud hoonestusalad	25
3.7.	Väärtuslikud põllumaad	26
3.8.	Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused	27



<b>3.9. Roheline võrgustik</b>	<b>28</b>
<b>3.10. Puhke- ja virgestusalad</b>	<b>30</b>
3.10.1. Looduse õpperajad	30
3.10.2. Suusarajad	30
3.10.3. Vaatamisväärsused	30
3.10.4. Teadaolevad supluskohad, mida rohkem kasutatakse	30
3.10.5. Jalgrattarajad	31
3.10.6. Vabaõhuürituste korraldamise kohad	31
3.10.7. Siseürituste korraldamise kohad	31
3.10.8. Mälestuskivid	31
3.10.9. Majutus toitlustus ja vaba aeg	32
<b>3.11. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine</b>	<b>32</b>
<b>3.12. Kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamine</b>	<b>33</b>
<b>3.13. Looduskaitsealad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kaitsealused liigid</b>	<b>33</b>
<b>3.14. Kinnismälestised</b>	<b>33</b>
<b>3.15. Teede ja raudteede asukoht ning liikluskorralduse üldised põhimõtted</b>	<b>34</b>
3.15.1. Üldpõhimõtted	34
3.15.2. Riigimaanteed	35
3.15.3. Kohalikud maanteed, tänavad	35
3.15.4. Erateed	36
3.15.5. Raudtee	36
<b>3.16. Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine</b>	<b>36</b>
<b>3.17. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoht</b>	<b>37</b>
3.17.1. Üldosa	37
3.17.2. Elektrivõrk	38
3.17.3. Veevõrk	38
3.17.4. Reoveekanaliseerimisvõrk, puhastid	38
3.17.5. Sademeveekanaliseerimisvõrk	38
3.17.6. Gaasivõrk	38
3.17.7. Kaugküttevõrk	39
3.17.8. Maaparandusvõrk	39
<b>3.18. Üldised riigikaitsealised vajadused</b>	<b>39</b>
<b>3.19. Ettepanekute tegemine keskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks</b>	<b>39</b>
<b>3.20. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused</b>	<b>40</b>
<b>3.21. Üldplaneeringu rakendumine</b>	<b>40</b>
<b>3.22. Jätkuprojektid</b>	<b>41</b>
<b>4. Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek</b>	<b>42</b>
<b>5. Lisad</b>	<b>43</b>
<b>5.1. SWOT-analüüs</b>	<b>43</b>
5.1.1. TUGEVUSED	43
5.1.2. NÕRKUSED	44
5.1.3. OHUD	44
5.1.4. VÕIMALUSED	45
<b>6. Kaardid</b>	<b>47</b>



<b>Põhikaart</b>	_____	<b>47</b>
<b>Keskkonnakaart</b>	_____	<b>47</b>



## 1. Sissejuhatus

Haaslava valla üldplaneering on algatatud Haaslava Vallavolikogu 25.05.2006 otsusega nr 39.

Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse Tartu maakonnaplaneeringuga (kehtestatud 01.01.1998), Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (kehtestatud 22.06.2006).

Üldplaneeringus kavandatu viiakse ellu valla arengukavadest tulenevate ülesannete täitmise kaudu. Üldplaneering vastab Tartumaa maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Käesoleva planeeringulahendusega tehakse ettepanek Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohevõrgustiku piirkondliku tasandi ribastruktuuride ala ning perspektiivse looduskaitseala ja väärtuslik elupaik piiride muutmiseks.

Üldplaneering on pärast selle kehtestamist aluseks detailplaneeringute koostamisela ning seadusest tulenevatel juhtudel projekteerimistingimuste määramisele. Üldplaneering koosneb tekstilisest osast ja kaartidest.

## **2. Ülevaade Haaslava vallast**

### ***2.1. Üldülevaade***

Haaslava vald asub Tartumaal. Territoorium piirneb põhjas Luunja, kirdes Mäksa, idas Võnnu, lõunas ja edelas Kambja, läänes Ülenurme ning kagus Põlvamaa, Vastse-Kuuste vallaga. Haaslava valla pindala on 110 km<sup>2</sup> (11002 ha), mis moodustab 3,6 % Tartumaast. Maksimaalne pikkus põhja-lõuna suunal on 15 km ja laius 14 km. Vald jaguneb 19 külaks ja üheks alevikuks (Roiu). Vallas on kaks keskust: halduskeskus Kurepalus ning sotsiaalkeskus Roiul. Kaugeim majapidamine jääb halduskeskusest linnulennult 10 ja teid mööda 14 km kaugusele. Valla halduskeskusest Tartu linna piirini on maanteed mööda 7 km, valla loodepiirist Tartu linna piirini aga alla 1 km.

### ***2.2. Maastik***

Haaslava vald hõlmab osa Suur-Emajõe ürgorust koos lisaorgudega, Vooremäe moreenmõhnastiku ja Emajõe parempoolsete lisajõgede Savijõe ja Mõra jõe vesikonnad. Maastikurajooni järgi asub Haaslava vald Kagu-Eesti lavamaa kaguosas. Suurem osa vallast on pinnamoelt tasane, 40–70 m üle merepinna. Kõrgem punkt on rohkem kui 120 m üle merepinna ulatuv Vooremägi. Valla lõunapoolne osa on mõhnastikuline.

Jõesid ja ojasid, mille valgala on üle 25 km<sup>2</sup> on kolm: Emajõgi (3,3 km pikkuse lõiguna), Mõra jõgi (ka Mõraoja) (8,5 km) ja Villemi oja (pikkus 5,0 km).

Vallas on suuremateks järvedeks Aardla järv (pindalaga 13,0 km<sup>2</sup>) ja Kriimani järv (pindalaga 6,5 km<sup>2</sup>). Paisjärvi on kaks: Kurepalu (Mõra jõel) ja Roiu (Mõra jõel).

### ***2.3. Maakasutus***

Haaslava valla maakasutuses domineerivad põllumajandusmaad (haritavat maad 4783 ha ja looduslikku rohumaad 712 ha), nende viljakus (keskmiselt

40 hindepunkti) on heaks eelduseks põllumajandustegevuse arengule. Paremad põllumaad paiknevad Aardla, Lange ja Mõra külades.

Metsamaa võtab enda alla 2935 ha. Metsamassiivid paiknevad hajutatult, domineerivad okaspuumetsad.

#### **2.4. Maavarad**

Maavarasid on vähe, peamiselt liiv ja kruus kohalikeks varudeks. Valla piires puuduvad turba leiukohad. 01.01.2005. aasta seisuga oli Tartumaal ehitusliiva kinnitatud aktiivset tarbevaru 17,54 miljonit m<sup>3</sup>, millest oli Haaslava vallas 11,76 miljonit m<sup>3</sup>. Vallas on kaks liivakarjääri: Vooremäe ja Paluküla. Vooremäe leiukohas on kattekihi paksus 0,5 m, kasuliku kihi paksus 31,1m, tarbevaru 11 139,5 tuh m<sup>3</sup>. Paluküla leiukohas on vastavad andmed 0,2m; 6,0 m; 481,1 tuh m<sup>3</sup>. Liivakaevandusloa valdajateks on Vooremäel AS Telur ja Palukülas AS Ropka Liiv ning Tartu Teedevalitsus.

#### **2.5. Teed ja tehnorajatised**

Vald paikneb Tartu–Räpina ja Tartu–Võru-Luhamaa maanteede ning Tartu–Petseri raudtee vahelisel alal. Riigimaanteed on ca 100 km ja neid haldab Tartu Teedevalitsus. Kohalikke teid, mis on 28.01.2004. a seisuga kantud kohalike teede nimekirja, on 74,1 km, millest moodustavad kohalikud maanteed 70,5 km ja tänavad 3,6 km. Tolmuvaba kattega (asfaltbetoon, mustkate, pinnatud kruus vms) on 2 km kohalikest teedest. Kohalikke teid haldeb Haaslava Vallavalitsus. Erateid on Haaslava valla territooriumil ca 25 km.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustik on osaliselt olemas Roiu alevikus, Aardla ja Ignase külades. Valda läbib Irboška-Tartu maagaasi kõrgsurvetoru, mille harutoru varustab gaasiga Roiu aleviku, Kurepalu ja Haaslava küla elamute ja tööstusettevõtete ning asutuste lokaalkatlamaju.

Tabel 1

Haaslava valla maabilanss ja keskmine kõlviku suurus

<i>Kõlviku liik</i>	<i>Pindala hektarites</i>	<i>Pindala protsentides</i>	<i>Keskmine kinnistu suurus hektarites</i>
Haritav maa	4783	49,3	3,5
Looduslik rohumaa	712	7,3	0,5
Metsamaa	2935	30,3	2,1
Õuema	109	1,1	0,08
Hoonetealune maa	21	0,2	0,02
Muu maa	943	9,7	6,9
Veealune maa	189	2,1	1,3
KOKKU	9692	100	



Koke külas asuvast gaasisõlmest saab alguse Sillaotsa Põhikooli maagaasiga varustav torustik. Kurepalus ja Mõra külas asuvaid elamuid teenindav gaasitoru valmis 2005. aasta kevadel. Gaasiküttel on samuti Aardla külas kaks korterelamut.

Tänavavalgustus on osaliselt Roiu alevikus, Ignasel, Aardlas ning Kurepalus.

## **2.6. Puhkus ja turism**

Haaslava vallas on võimalus puhata sportlikult, kasutades selleks arendatava Vooremäe Tervisekeskuse terviseradasid. Koostatud on detailplaneering, mille kohaselt suusa/terviserajad kulgevad kaunis looduses Vooremäel (RMK metsamaadel).

## **2.7. Rahvastik**

Vaatamata linnast kaugemale jäävate piirkondade elanike arvu vähenemisele viimaste aastate jooksul, on valla elanikkond tänu kinnisvaraarenduse hoogustumisele linnalähispiirkondades mõnevõrra suurenenud. Tabelis 2 on esitatud Haaslava vallas külade kaupa 23.03.2005. aasta seisuga alaliste elanike arv.

## **2.8. Külaliikumine**

Külakeskused puuduvad, kuid Roiu alevikus, Aardlas ja Ignase külas on rajatud spordi- ja puhkeplatsid.

## **2.9. Ettevõtlus**

Tartu vahetus läheduses asumine on toonud kaasa olulise ettevõtluse koondumise valda. Viis suuremat valla territooriumil tegutsevat ettevõtet on OÜ Männiku Piim, OÜ Sahkar, AS E-Truck, AS Baltoil ja AS Saint-Gobain Isover Eesti. Roiu alevikus on Eesti Post AS Roiu sidejaoskond ja apteek.

Tabel 2  
Elanike arv (23.02.2005)

<i>Asula nimi</i>	<i>Alaliste elanike arv</i>
Aadami	33
Aardla	147
Aardlapalu	50
Alaküla	6
Haaslava	85
Igevere	74
Ignase	147
Kitseküla	38
Koke	80
Kriimani	91
Kurepalu	127
Kõivuküla	22
Lange	73
Metsanurga	41
Mõra	44
Paluküla	11
Päkste	68
Roiu	478
Tööraste	63
Uniküla	108
KOKKU	1786

## **2.10. Haridus-, teadus-, kultuuri- ja sotsiaalsfäär**

2006. aasta sügisel tähistab Sillaotsa Põhikool 240. aastapäeva. Nimekamateks õpetaja- koolijuhtideks on olnud Aksel Rüütli, Värdi Parisalu ja Johannes Loost. Haaslava vallas asuvad Sillaotsa Põhikool, Sillaotsa Spordihoone, lasteaed „Kukupai“, Roiu raamatukogu koos internetipunktiga, perearstikeskus, hambaravikabinet, apteek, päevakeskus, Priiuse Seltsimaja ja Kurepalu lauluväljak.

Kohalikud uudised ja vajaliku teabe toob igasse peresse Haaslava valla infoleht „Teataja“.

Kultuuriloolistest paikadest väärivad mainimist:

- Age ürgorg;
- Kalevipoja künnivagu;
- Hiiesalu.

## **2.11. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon**

Tarbijate varustamine veega toimub puurkaevude ja lokaalsete salvkaevude baasil. Ühendused Tartu linna tsentraalse vee- ja kanalisatsioonivõrguga puuduvad. Lähiaastatel uuendatakse Roiu alevikus, Kurepalu külas ja Ignase külas vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Perspektiivis rajatakse kanalisatsioonitorustik Haaslava ja Aardlapalu külas planeeritud hoonete tarbeks.

## **2.12. Prügimajandus**

Prügiveo leping on sõlmitud AS Cleanaway-ga. Konteinerid on Roiu alevikus, Ignasel, Unikülas, Kurepalus, Aardlas ja Sillaotsa kooli juures.

Valla piires prügilad puuduvad ja jäätmed veetakse Aardlapalu prügilasse.

## **2.13. Looduskaitsealad ja kaitstavad looduse üksikobjektid**

Vastavalt vabariigi keskkonnaministri määrusele on Haaslava vallas järgmised kaitstavad looduse üksikobjektid:

- Kiigeoru Hiiesalu (Kiipuse talu);

- Kalevipoja künnivagu (Uniküla);

ja järgmine kaitstav ala:

- Kiigeoru Hiiesalu.

Haaslava valda ulatub osaliselt ka Aardla järve kaitseala.

Planeering ei muuda kaitstavate alade piire ega kaitstavate objektide nimistut.

Aardla järve kaitseala säilimisel on tõsiseks probleemiks endine poldriala.

Poldriala ja sellega ülejutuste tõttu ühenduses olev Aardla prügilala saastatud vooluveed satuvad nii põhjavette kui perspektiivsele puhkealale, Aardla järve

äärne mets on hävinemas. Kiiresti tuleb endine poldriala võtta uuesti kasutusele või taastada ala poldrina kasutamisele võtmise eelne looduslik veerežiim.

### 2.14. Muinsuskaitseobjektid

Vastavalt kultuurimälestiste määrustele on Haaslava vallas tabelis 3 esitatud muinsuskaitsealased mälestised.

### 2.15. Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on eluslooduse ökoloogilist toimimist tugevdav seotud võrgustik, mis parandab looduslikku mitmekesisust, tagab levikuvõimalusi ja -teid looduslike piirkondade vahel. Need on piirkonna looduslikud ja pool-looduslikud alad, millel on prioriteediks väärtuslike metsa- ja soolade säilimine, erinevate liikide ja elupaikade hoid ning alade jätkusuutlik kasutamine.

Tabel 3

#### Muinsuskaitsealased mälestised

Jrk nr	Nimetus	Asukoht	Registri nr
<u>I Ajaloomälestised</u>			
1	Taari talu kalistu	Aardla küla	4235
2	Mälestuskivi Rootsi kroonprintsipi poolt istutatud tamme tähistamiseks	Ignase küla Villemi talu park	4236
<u>II Arheoloogiamälestised</u>			
1	Kalmistu "Papa kabel"	Aardla küla	12791
2	Pelgupaik "Ekardimägi"	Haaslava küla	12792
3	Kalmistu "Kabelimägi"	Igavere küla	12793
4	Ohverdamiskoht "Kiigeoru Hiiesalu"	Koke küla	12794
5	Asulakoht	Roiu alevik	12795
6	Kalmistu	Roiu alevik	12796
7	Kalmistu "Kirikumägi"	Uniküla küla	12797
8	Kalmistu "Kloostriasse"	Uniküla küla	12798
9	Kivikalme "Kivistik"	Uniküla küla	12799



Roheline võrgustik koosneb tugialadest, mis on liikide leviku ja populatsioonidünaamika seisukohalt tähtsad alad (metsa- ja soolad) ning neid ühendavatest koridoridest, mis toetavad tugialade toimimist, liites need terviklikuks ja toimivaks võrgustikuks.

Rohelise võrgustiku tagamiseks on üldplaneeringus arvestatud Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" tulenevate tingimustega.

Vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule on valla territooriumil 5 piirkondliku tähtsusega tugiala:

- T37 Aardla;
- T38 Koke;
- T313 Vana-Kuuste;
- T314 Aadami;
- T315 Kõrkküla.

Tugialasid ühendavaid koridore on kaks:

- K6 Ülenurme;
- K7 Kurepalu-Vooremäe.

Rohelise võrgustiku tagamiseks on üldplaneeringuga seatud järgmised tingimused:

- jätta roheline võrgustiku alad intensiivsest maakasutusest välja;
- jälgida alade asustatust, jälgida sihtotstarbelist maakasutust.

## ***2.16. Haaslava vallas asuvad suvilate piirkonnad***

1. Uniküla (Roosi)
2. Aardlapalu (Männisalu)
3. Lange küla (Veskioru)
4. Kriimani küla (Tareke, Heiti, Tondi)
5. Kurepalu suvilate piirkonnad (Järvekalda, Mõraoja)
6. Haaslava küla (Ülesoo)
7. Mõra küla (Nurmenuku, Sinilinnu)

### **3. Üldplaneering**

#### ***3.1. Üldplaneeringu kasutamise põhimõte***

Valla üldplaneering on aluseks detailplaneeringute, maakorralduslike tööde ja projekterimistöde tegemisel. Üldplaneering on koostatud mõõtkavas 1:20000. Detailplaneeringut, mis on tavaliselt mõõtkavas 1:500...1:1000, koostades tuleb arvestada, et üldplaneeringus esitatud objekte ei saa üks-ühele üle võtta – planeeringu mõõtkavast tulenevalt võivad nii joon- kui punktobjektide asukohad olla ebatäpsed. Detailplaneeringuga/ehitusprojektiga tuleb täpsustada planeeritavate objektide asukohta. Samuti tuleb detailplaneeringuga täpsustada teede ja tehnovõrkude asukohti arvestades samas naabermaa-aladega.

#### ***3.2. Valla ruumilise arengu põhimõtted***

Haaslava valla ruumilise arengu põhimõteteks on:

- kaasaegne ja inimsõbralik elukeskkond;
- väljakujunenud keskuste arendamine ja osaline laiendamine;
- olemasolevat infrastruktuuri maksimaalselt ära kasutav hoonestus;
- Tartu linna rekreatiivse ja majandusliku tugialana toimiv elu- ja töökeskkond;
- intensiivne areng.

#### ***3.3. Maa- ja veealadele üldised kasutamise- ja ehitustingimused***

##### **3.3.1. Kasutamistingimuste üldpõhimõtted**

Üldplaneeringuga on määratud Haaslava valla haldusterritooriumil maa-alade peamised kasutusotstarbed ning detailplaneeringute koostamisel peab vähemalt 70% detailplaneeringualast saama üldplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarbe.



Üldplaneering on detailplaneeringu koostamise aluseks detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on üldplaneering aluseks maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljastamisele.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määratakse katastriüksuse sihtotstarve kehtestatud detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe üldplaneeringu alusel. Kohaliku omavalitsuse otsus on aluseks katastripidajale muudatuste fikseerimiseks maakatastris.

*Maaomanik saab elamumaaks planeeritud maa-ala omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringu alusel kruntida ning seejärel registreeritakse muudatused maakatastris ja kinnistusraamatus.*

Kasutusotstarbed on esitatud üldplaneeringu põhikaardil (kaart 1) ja seletuskirjas. Erinevate kasutamistingimuste põhimõtted on toodud allpool, kõiki neid tuleb järgida detailplaneeringute koostamisel. Detailplaneeringu koostamise käigus võib põhjendatud vajadusel kuni 30% ulatuses määrata krundile kuni 3 sihtotstarvet, mis täpsustatakse katastriüksuse moodustamise käigus. Juhul, kui üldplaneeringus esitatud tingimusi ei täideta detailplaneeringu koostamise käigus, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mida tuleb ka vastavalt menetleda. Juhul, kui koostatakse üldplaneeringut muutev detailplaneering, tuleb planeeritava maakasutuse kavandamisel järgida üldplaneeringus vastavale maakasutusele esitatud nõudeid. Maakasutuse sihtotstarvete määramisel on arvestatud VV 24. 01. 1995. a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“. Juhul, kui eelpool nimetatud määrus muutub üldplaneeringu kehtimise ajal, võib vastavalt tekkinud muudatusele teha, järgides üldplaneeringus esitatud põhimõtteid, ka muudatusi sihtotstarvete määramisel. Maakasutusele piiranguid seades tuleb arvestada, et ei piirataks vastava maatüki kasutust vastavalt olemasolevale ja/või üldplaneeringuga planeeritule ilma maaomaniku nõusolekuta.

*Kasutamistingimuste määramisel on omavalitsus seadnud tulenevalt asustust suunavatest mõjudest prioriteetseks võimalikult suure tegutsemisvabaduse*

arendajatele, määrates vaid üldfunktsioonid. Üldfunktsioonid on jagatud põhimõttel elamine-töötamine-liikumine-loodus. Minimaalse protsendi nõue tuleneb sellest, et sageli on tarvis moodustada infrastruktuuri tarbeks nt transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksusi, elamupiirkondadesse nt sotsiaalmaa ja ärimaa sihtotstarbega maaüksusi. Maa-alade täpsed kasutamistingimused tuleb määrata detailplaneeringu koostamise käigus. Juhul, kui planeeritakse üldplaneeringust erinevat maakasutust, tuleb ikkagi kinni pidada kavandatavale maakasutusele esitatud nõuetest. Maakasutusele piiranguid seades tuleb kinni pidada olemasolevast ja/või üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest. Nt kui kavandatakse põllumaale, millele ei ole üldplaneeringuga kavandatud sihtotstarvet, mis annab õiguse ehitiste püstitamiseks, kanalisatsiooniehitise kuja, siis ei ole see põllumaa kitsendamine, kuna nimetatud kuja ei takista maa sihtotstarbelist kasutamist (põlluharimist). Kõigile maaüksustele tuleb tagada juurdepääs. Kuna kruntide asukoht, kuja ja teede projekteerimismõõdud ei ole sellises vastavuses, et igalt krundilt oleks väljapääs avalikult kasutatavale teele, siis tuleb sageli lahendada juurdepääs mitme krundi peale ühiselt. Sellistel juhtudel tuleb juba detailplaneeringu koostamise käigus arvestada piirkonnale juurdepääsemise erinevate võimalustega ning järjestikku paiknevate elamualade kruntidele juurdepääsu planeerimisel tuleb tagada erinevate planeeringualade vaheline läbitavus nii transpordile kui ka kergliikluseks. Planeeringuala mõjupiirkonna läbi lahendamise nõue on vajalik, et tekiks ühtne ruum koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuri ja teenindusasutustega (tehnovõrgud, teed, võimalikud ühissõiduki peatused, eriliigiliste jäätmete jäätmekäitluskohad, mänguväljakud jms). Olemasolevate hoonete vahele ehitamiseks või kehtiva detailplaneeringu osaliseks muutmiseks ei ole tarvis planeerida kogu ala, kuna varem on paika pandud üldisemad põhimõtted piirkonda ehitamiseks, mida töö käigus arvestatakse.

### **3.3.2. Ehitustingimuste üldpõhimõtted**

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamised ehitustingimused vastavalt kasutusotstarbele, mis tähendab, et detailplaneeringu koostamise korral peab vastaval maa-alal järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid. Ehitustingimused on esitatud üldplaneeringu põhikaardil ja seletuskirjas.

Hoone ehitamisel peab avaliku tee ja/või veekogu poolne külg olema arhitektuuriselt liigendatud, esinduslik. Hoonestusala määramisel tuleb



arvestada reaalse hoone suuruse ja kõrgusega, et tänavatel tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet. Detailplaneeringu koostamisel tuleb määrata suurim ja vähim lubatud hoone kõrgus ning samuti ka suurim ja vähim lubatud ehitusalune pind, et oleks tagatud samas suurusjärgus hoonete ehitamine.

Uue hoone ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uus hoone peaks olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate või planeeritud hoonetega sarnaste gabariitide ja katusekalletega.

Ehitades maaparandussüsteemiga maa-alale, tuleb tagada kogu selle süsteemi toimimine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise vajaduse otsustab vallavalitsus igal üksikjuhul eraldi.

Hajaasustusesse ehitamisel tuleb maa omanikel arvestada seadustiku alusel kehtestatud piiranguid (kaitsealade eeskirjad, muinsus- ning looduskaitsealuste objektide kaitsevööndid, veekogu kaitsevööndid jne). Lisaks neile piirangutele tuleb ehitustegevuses lähtuda planeerimisest ja ehitusest ning käesolevast üldplaneeringust, mis reguleerib planeerimis- ja ehitustegevust Haaslava vallas.

Puhkepiirkonna lähedal toimuval ehitustegevusel tuleb silmas pidada piirkonna arhitektuuri ja sobivust ümbritseva miljööga. Olemasolevat omapärast asustusstruktuuri tuleb säilitada. Hoonete paigutusviisil ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleb eelkõige lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist. Ehitise püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku esteetilist väärtust. Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, va kohtades kus see võib osutuda vajalikuks müratörje eesmärgil.

Tootmisettevõtetel tuleb arvestada sanitaarkaitsetsoon maa-ala/ krundi sisse ning selle ulatust arvestada alates ehitusjoonest.





Kõik omavolilised ehitised tuleb omanikel likvideerida või viia seadustega kooskõlla.

*Hoonestusalasid ei tohi määrata põhimõttel, et mida suurem hoonestusala, seda parem – ehitatavad hooned peavad oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Hoonestamisega ei tohi tekkida olukordi, kus looduses tekib tühja vahekrundi efekt – kuna üks maaomanik on ehitanud väikse hoone suure krundi serva, siis tundub, et ehitamisel on üks maja vahele jäänud.*

### **3.3.3. Elamumaa**

Hooajalise hoonestusega olemasolevad suvilapiirkonnad arenevad pikemas perspektiivis aastaringselt kasutatavateks väikeelamualadeks. Olemasolevate suvilate ümberehitamisel elamuteks tuleb jälgida piirkonna üldist miljööd (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirid jne). Rekonstrueerimisprojekti või detailplaneeringus tuleb ette näha võimalus tehnovõrkude paigaldamiseks ja elamualale vajaliku teedevõrgu rajamiseks.

Elamumaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- väikeelamumaa ( tähistus lubab ehitada ka ridaelamuid);
- korruselamumaa;
- aiandus- ja suvilakruntide maa;
- ühistute maa;
- aiandus- või suvilaühistute üldmaa;
- üldmaa.

#### 3.3.3.1. Perspektiivne elamumaa

Perspektiivne elamumaa on planeeritud järgmistesse piirkondadesse:

- Roiu aleviku äärealad;
- Haaslava küla;
- Aardlapalu küla;

- Aardla küla.

### 3.3.3.2. Elamumaa ehitustingimused

Ehitustingimused elamumaa kasutusotstarbega maa-alale detailplaneeringu koostamisel on järgmised:

- minimaalne krundi suurus tiheasustusosal on 1200 m<sup>2</sup>, hajaasustusosal 3000 m<sup>2</sup>;
- elamumaa kasutusotstarbega maa-alal tuleb detailplaneeringu koostamise käigus vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldmaa edaspidine omand ja hooldamine tuleb kokku leppida detailplaneeringu koostamise käigus enne detailplaneeringu kehtestamist;
- elamumaale tänavavõrgustikku planeerides tuleb tagada kergliiklusteede ühendused naabermaa-aladega. Naabermaa-aladega kergliiklusteede ühendused on vajalikud samuti selleks, et oleks tagatud inimeste, sh eriti laste, vaba pääs tulevastele elamualadele – tupiktänavatega linnaosades võib tekkida oht, et kavandatakse sellised teed, kus silmaga nähtavale krundile pääsemiseks tuleb läbida mitusada meetrit;
- detailplaneeringut koostades tuleb anda piirkonnale ühtsed sobivad ehitustingimused;
- parkimine tuleb lahendada arendataval krundil;
- väikeelamumaa kasutusotstarbega maale võib planeerida elamut/elamuid, mis käesoleva töö mõistes on kuni kahe korrusega, kuni 9 m kõrgused ühe või enama korteriga elamud. Kompaktse hoonestusega aladel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus anda tekkivatele linnaehituslikele kvartalitele sarnane ilme. Väikeelamumaa sihtotstarbega maal ei tohi suurim lubatud hoonealune pind olla suurem kui 20% krundi pindalast kuid mitte suurem kui 400 m<sup>2</sup>.

- korruselamumaa kasutusotstarbega maale planeerimise puhul määratakse suurim ja vähim hoonealune pind ja hoone kõrgus detailplaneeringu koostamise tingimuste või projekteerimistingumustega.

### **3.3.4. Tootmis- ja ärimaa**

Tootmismaana on mõeldud tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõtjude tõttu) maad. Ärimaadena on mõeldud kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on üldplaneeringus need kaks kasutusotstarvet esitatud ühise tähistusega: tootmis- ja ärimaana.

Tootmis- ja ärimaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- ärimaa;
- tootmishoonete maa;
- põllumajanduslike tootmishoonete maa;
- üldmaa.

Üldplaneeringu käigus säilitatakse olemasolevad tootmis- ja ärimaad. Täiendavad tootmismaad planeeritakse eelkõige olemasolevate tootmishoonete lähipiirkondadesse, kasutades ära olemasolevat infrastruktuuri.

#### 3.3.4.1. Perspektiivne tootmis- ja ärimaa

Üldplaneeringuga planeeritakse täiendavat tootmis- ja ärimaad järgmistesse piirkondadesse:

- Roiu alevikus olemasolevate tootmishoonetega piirneval alal;
- Koke külas Kuuste alajaama ja riigimaanteega piirnev maa-ala tehнопargi rajamiseks;
- gaasibaasipiirkond.

#### 3.3.4.2. Tootmis- ja ärimaa ehitustingimused

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks tootmis- ja ärimaadel:

- maa-ala sihtotstarve ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu algatamise staadiumis, vastavalt sellele täpsustub ka maa-ala juhtfunktsioon (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa);
- kui tootmismaa arendamine võib endaga kaasa tuua negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt teostada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse otsustab õigusaktidega määramata juhtudel vallavalitsus;
- detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine krundisisesele vastavalt kehtivale parkimisnormile;
- vähemalt 20% planeeritud tootmis- ja ärimaa krundi pindalast tuleb haljastada;
- vähemalt 2/3 haljastatavast alast tuleb täis istutada kõrghaljastust.

*Kõrghaljastuse nõue on vajalik nii töökeskkonna parandamiseks kui ka tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks. Juhul kui kavandatava tegevusega seatakse naabritele piiranguid, peavad naabrid nende piirangutega nõus olema.*

- tootmis- ja ärimaale ei ole lubatud kavandada tegevust, mis eraldab üldplaneeringuga ja/või detailplaneeringuga planeeritud elamumaale ja/või sotsiaalmaale gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, põrutust või muid seesugust mõjutust, mis ületab elamumaale ja/või sotsiaalmaale lubatud vastavat piirväärtust – nimetatud võimalik mõjutus tuleb leevendada enne elamumaale ja/või sotsiaalmaale ulatumist.

*Juhul, kui tootmismaaale kavandatakse tegevust, mis näiteks eraldab rohkem müra, kui on lubatud elamupiirkonnas, siis tuleb see mürarikas tegevus paigutada asukohta, kust ta ei levita üldplaneeringuga planeeritud elamualale rohkem müra, kui on elamualal lubatud. Kahjuliku mõju*

*tekitaja peab ise leevendama mõju, mitte takistama sellega teiste isikute üldplaneeringuga kooskõlas olevat tegevust.*

### **3.3.5. Sotsiaalmaa**

Sotsiaalmaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- ühiskondlike hoonete maa;
- üldmaa.

Olemasolevad sotsiaalmaad on üldplaneeringu käigus kavandatud säilitada.

#### 3.3.5.1. Perspektiivne sotsiaalmaa

Lisaks on üldplaneeringuga kavandatud sotsiaalmaana järgmiste objektide rajamiseks ettenähtud maa-alad:

- Roiu paisjärve ääres asuv supluskoht;
- Kurepalu paisjärve ääres asuv supluskoht;
- Haaslava külas, Emajõe-äärne supluskoht;
- endise Tuigo kooli maa-ala külakeskuse rajamiseks;
- uute elamualade juurde tekkivad üldmaad;
- mänguväljakud.

Üldplaneeringuga ei määrata konkreetsetele maa-aladele kindlaid kasutamistingimusi, kuid esitatakse soovitatavad kasutamisvaldkonnad. *Uute mänguväljakute asukohad on planeeritud külakeskuste lähedusse.*

#### 3.3.5.2. Sotsiaalmaa ehitustingimused

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks sotsiaalmaal:

- maa-ala konkreetne kasutus täpsustub piirkonna detailplaneeringu algatamise staadiumis;
- elamualasse jäävate ühiskondlike hoonete maa arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusskeemi väljatöötamisele;

- haridusasutuse planeeringu korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, detailplaneeringu koostamisel haarata planeeringualasse ka piirnevad tänavad;
- elamualasse kavandatava sotsiaalmaa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;
- vähemalt 20% planeeritud sotsiaalmaa krundi pindalast tuleb haljastada;
- vähemalt 2/3 haljastatavast alast tuleb täis istutada kõrghaljastust.

### **3.3.6. Transpordimaa**

Üldplaneeringus on määratud teede asukohad. Kõigi teede aluse maa sihtotstarbeks tuleb määrata transpordimaa. Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, kui omavalitsus ei otsusta teisiti.

*Iseisivate avalikult kasutatavate teede katastriüksuste moodustamine on vajalik tagamaks pidevat jätkuvat juurdepääsu olemasolevatelt teedelt ja vältimaks palju probleeme tekitavaid kohtuprotsesse juurdepääsu määramise osas. Üldjuhul on omavalitusele vastuvõetav ka lepingute sõlmimine maaomanikuga tee avalikuks kasutamiseks.*

### **3.3.7. Maatulundusmaa**

Maatulundusmaaks loetakse põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ettenähtud maad, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuema ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks maatulundusmaal:

- vallavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimuste alusel on ühele maatulundusmaa kasutusotstarbega katastriüksusele lubatud ehitada üks ühepereelamu kuni 3 abihoonega või üks põllumajandusliku tootmisega seotud kuni 400 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonete kompleks. Arvestada tuleb, et erinevatele kinnistutele kavandatavate hoonekomplekside vahekauguseks jääks vähemalt 100 m ja säiliks

väljakujunenud asustusstruktuur, tee ja tehnovõrguliin ei tohi liigendada väärtuslikku põllumaad;

- juhul kui maatulundusmaa puhul uushoonestuse tarbeks ehitusõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, rohevõrgustiku alaga, asub väärtuslikul põllumaal või metsamaal, tuleb koostada detailplaneering hoonestusele parima asukoha ning ehitustingimuste määramiseks. Olemasolevale talukohale uushoonestuse ehitamiseks ja ühele katastriüksusele ühe üksikelamu püstitamiseks juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 200 meetrit, piisab projekteerimistingimuste väljastamisest.

### **3.3.8. Jäätmeoidla maa**

Jäätmeoidla maaks loetakse tootmis- ja olmejäätmete ladustamisplatside, ettevõtte sanitaartsoonide ning heitvee puhastusseadmete alune ja nende teenindamiseks vajalik maa.

Jäätmeoidla maa kavandamisel ei tohi jäätmeoidlast tulenevad piirangud ulatuda naaberkruntidele ilma (naaber)krundiomanike nõusolekuta. *Juhul, kui kavandatava tegevusega seatakse naabritele piiranguid, peavad naabrid nende piirangutega nõus olema.*

### **3.3.9. Mäetööstusmaa**

Mäetööstusmaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmise maakasutusotstarbe:

- karjäärde maa.

Üldplaneeringus on karjäärde maana näidatud kõikide olemasolevate karjäärde maa-alad. Kui karjääris on kaevandamine lõpetatud tuleb karjääri edasiseks kasutamiseks koostada rekultiveerimiskava.

### **3.3.10. Olemasoleva kasutusotstarbega maa**

Üldplaneeringu põhikaardil esitatud nõ valge/roheline maa-ala on maa, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata. Maa kasutusotstarbe muutmine võib toimuda

maakorraldusliku töö või detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt vajadusele.

### **3.4. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud**

Kõik üldplaneeringus esitatud elamumaa, äri- ja tootmismaa ning sotsiaalmaa tähistusega maa-alad on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad.

Kõik detailplaneeringu kohustusega alad loetakse tiheasustusaladeks looduskaitseaduse ja jäätmeseaduse mõistes.

Detailplaneeringu koostamise ja planeeritava maa-ala suuruse otsustab vallavalitsus. Konkreetse detailplaneeringu üksikasjadesse laskumata võib vallavalitsus otsustada, et detailplaneering tuleb koostada väljaspool detailplaneeringu kohustusega ala järgmistel juhtudel:

- olemasoleva maaüksuse jagamisel enam kui kolmeks katastriüksuseks;
- kui ühele katastriüksusele soovitakse ehitada enam kui üks ühepereelamu (kuni 3 abihoonega);
- avaliku veekogu kalda piiranguvööndis katastriüksuse jagamisel väiksemateks kui 1 ha suurusteks katastriüksusteks või kui lähima hoonekompleksini jääb vähem kui 100 m;
- maatulundusmaa sihtotstarbega maale ehitamissoovi korral kui lähima hoonekompleksini jääb vähem kui 100 m;
- ridaelamu või korruselamu ehitamisel;
- üle 400 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga tootmis-, lao- või ärihoone ehitamisel;
- negatiivset mõju omava tegevuse planeerimisel – territooriumile kavandatakse tegevust, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest;
- üle kümne inimese samaaegselt majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
- spordikompleksi või avaliku supelranna rajamisel;



- sadama, lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ehitamisel;
- üldplaneeringut muutva tegevuse kavandamisel;
- muudel õigusaktidest tulenevatel ja/või põhjendatud vajadusega juhtudel.

*Kuna maa-ala detailplaneeringukohane väljaehitamine mõjutab üldjuhul inimeste elutingimusi ning muudab ümbritsevat keskkonda, siis tähendab detailplaneeringu koostamise kohustus ennekõike seda, et keskkonnamuudatusi kaasa toova ehitussoovi korral peab muudatuste kavandamine toimuma teatud avalikustamise, üldsuse kaasamise ja informeerimise reegleid järgides.*

Nimetatud tingimustel detailplaneeringu koostamisel tuleb rakendada samu põhimõtteid, mis on esitatud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

### **3.5. Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad**

Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega aladeks on Roiu alevik, Aardla külas kompaktse hoonestusega ala ja Kurepalu külas paiknevad kompaktse hoonestusega alad, samuti kõik Haaslava valla territooriumile jäävad endiste ja olemasolevate aiandus- või suvilaühistute maa-alad ning uued planeeritavad tiheasustusalad Haaslava ja Aardlapalu külas, põhikaardil (kaart 1) näidatud piirides.

### **3.6. Miljööväärtuslikud hoonestusalad**

Miljööväärtuslike piirkondadena käsitletakse üldplaneeringus alasid, kus miljööd kujundav arhitektuur, haljastus, tänavavõi teedevõrk, krundijaotus on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. Sageli tähendab see seda, et väärtuslik pole niivõrd iga maja üksinda, kui neist kujunev ansambel või kooslus. Igale arenguetapile on iseloomulik oma planeerimisviis, ehitusmaterjalid, arhitektuuri stiil ja haljastus. Kõige sellega tuleb arvestada, et säiliks ajastule iseloomulik miljöö. Olemasolevate hoonete välimuse uuendamisel tuleb säilitada algsed viimistlusmaterjalid ning kujundusdetailid. Juurdeehitised tuleb ehitada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata. Uute hoonete puhul

saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku. Seega ei tähenda miljööväärtus seda, et nende alade uuendamine peatuks.

Haaslava vallas on miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks järgmised maa-alad:

- Kriimani mõisa park;
- Kurepalu külas vallamaja ja seltsimaja piirkond;
- Kolga mõisa piirkond;
- endise Tuigo koolimaja piirkond.

Nimetatud objektidega piirnevad alad tuleb samuti lugeda miljööväärtuslikeks aladeks, kus tuleb rakendada maastikukaitsealal sätestatud ehitus- ja maakasutustingimusi.

Miljööväärtuslike alade täpsustavad ehitustingimused tuleb määrata eraldi reguleerivate dokumentide, piirkonna- või teemaplaneeringuga, mis määratlevad ehitustegevust antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond.

### ***3.7. Väärtuslikud põllumaad***

Haaslava valla põllumaade väärtust mõjutab valla osaline paiknemine Lange, Tõõraste, Igevere, Aardla ja Mõra külas, kus põllumassiivid on liigendatud ja kohati avaldab mõju erosioon. Maa-ameti viljakustsoonide boniteedi järgi on Haaslava valla keskmiseks näitajaks 40 hindepunkti. Väärtuslikuks põllumaaks on Haaslava vallas loetud 50 ja suurema hindepunktiga viljakustsoonid.

Väärtusliku põllumaa säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- väärtuslik põllumaa kuulub säilitamisele, st et seda tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses ning sellel alal on maakasutuse sihtfunktsiooniks maatulundusmaa;
- tuleb hoida korras maaparandussüsteem;

- tuleb vältida väärtusliku põllumaa metsastamist ja metsastumist ning sellelt huumuskihi koorimist müügi või muu tegevuse eesmärgil;
- projekteerimistingimuste või detailplaneeringu alusel võib lubada uushoonestust vaid endistel talukohtadel ja juhul kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 200 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise. Vältida tuleb uute mittepõllumajanduslikke funktsioone omavate hoone(te) ehitamist väärtuslikule põllumaale. Elamut ja sellega ühtsesse kompleksi kuuluvaid ehitisi ning põllumajandusliku tootmisega seotud ehitisi loetakse Maa-ameti selgituse kohaselt maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikeks ehitisteks;
- ehitise projekt ja detailplaneering maaparandussüsteemi alal tuleb vastavalt maaparandusseadusele kooskõlastada kohaliku maaparandusjärelevalve asutusega.

Kaardil on esitatud vaid säilitatav väärtuslik põllumaa. Osadel viljakustsooni järgi väärtuslikel põllumaadel on tingituna kehtestatud ja algatatud detailplaneeringutest ning käesoleva üldplaneeringuga kavandatust nähtud erandina ette teine kasutusotstarve.

### ***3.8. Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused***

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" lähtuvalt on Haaslava vallas maakondliku (võimaliku riikliku) tähtsusega väärtuslikuks maastikuks on Kurepalu-Vooremäe ümbrus, mis hõlmab valla keskosa.

Väärtuslike maastike säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- vältida tuleb luhtade ja põllumaade võsastumist;
- tuleb säilitada traditsiooniline maakasutus ja maastikustruktuur (ka asustusstruktuur ja teedevõrk);

- vältida tuleb kõiki omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- tuleb kavandada väärtuslike vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna;
- mitte lubada ehitustegevuse ulatuslikku laienemist maastikuliselt esteetilistes ja ökoloogiliselt tundlikes paikades;
- projekteerimistingimuste alusel võib lubada uushoonestust vaid endistel talukohtadel (sealjuures järgides kunagist hoonete paigutust) ja juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 200 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise;
- ehitusloa väljastamisel nimetatud ala(de)l tuleb järgida piirkonna ehitustraditsioone. Lähedalasuvad uued hooned peavad nii põhiplaanis kui mahus olema sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi;
- veekogu kaldaäärsel maa-alal tuleb katastriüksuse moodustamisel ette näha eraldi liiklusmaa, tagamaks juurdepääsu avalikult kasutatava kallasrajani;

Täpsemad hooldussoovitused ja piirangud tuleb määrata maastikuhoolduskavade või teemaplaneeringute alusel, eelnevalt maaomanikega/ kasutajatega läbi rääkides.

### **3.9. Roheline võrgustik**

Roheline võrgustik on eluslooduse ökoloogilist toimimist tugevdav seotud võrgustik, mis parandab looduslikku mitmekesisust, tagab levikuvõimalusi ja – teid looduslike piirkondade vahel. Need on piirkonna looduslikud ja poollooduslikud alad, millel on prioriteediks väärtuslike metsa- ja soolade säilimine, erinevate liikide ja elupaikade hoid ning alade jätkusuutlik kasutamine.

Rohelise võrgustiku tagamiseks on üldplaneeringus arvestatud Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" tulenevate tingimustega.



Roheline võrgustik koosneb tugialadest, mis on liikide leviku ja populatsioonidünaamika seisukohalt tähtsad alad (metsa- ja soolad) ning neid ühendavatest koridoridest, mis toetavad tugialade toimimist, liites need terviklikuks ja toimivaks võrgustikuks.

Vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule on valla territooriumil 5 piirkondliku tähtsusega tugiala:

- T37 Aardla;
- T38 Koke;
- T313 Vana-Kuuste;
- T314 Aadami;
- T315 Kõrkküla.

Tugialasid ühendavaid koridore on kaks:

- K6 Ülenurme;
- K7 Kurepalu- Vooremäe.

Rohevõrgustiku säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- olemasolevate looduslike rohealade ja üldplaneeringuga täpsustatud Tartu maakonna ökoloogilise võrgustiku tugialade ja koridoride maakasutust ei tohi muuta, sh ei tohi metsasid raadata (va elektriliinide kaitsevööndites elektriohutuse tagamiseks);
- rohevõrgustiku toimimise tagamiseks lubada metsaaladel piirdeaedade paigaldamine ainult ümber õuemaa;
- metsakategooria on üldjuhul tulundusmets;

Üldplaneeringus on ehitusalade valikul lähtutud rohelisest võrgustikust, on jälgitud, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohelise võrgustiku koridore ja et roheline võrgustik jääks toimima. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek korrigeerida Emajõeäärse piirkondliku ribastruktuuri K22 piiri ning Kriimani järve äärses perspektiivses looduskaitseala piiri lähtuvalt elamuehituse vajadusest.



Üldplaneering jätab õiguse roheline võrgustiku alasid määrata vastava teemaplaneeringuga kogu valla ulatuses.

### **3.10. Puhke- ja virgestusalad**

Puhke- ja virgestusala on käesoleva üldplaneeringu mõistes avalikus kasutuses olev spordi- ja puhkeala. Olemasolevad ja planeeritud puhke- ning virgestusalad on liigiti alljärgnevalt:

#### **3.10.1. Looduse õpperajad**

- Vooremäe matkarada;
- Paluküla matkarada.

#### **3.10.2. Suusarajad**

- Vooremäe suusarada;
- Paluküla suusarada.

#### **3.10.3. Vaatamisväärsused**

- Külakalmistu „Kabelilohu“ Haaslava külas;
- Kalevipoja künnivagu;
- Terviseallikas „Raudläte“ („Silmaläte“) Uniküla;
- Terviseallikas „Nõiaallikas“ Vooremäel;
- Kiigeoru hiis Koke külas;
- Ohvrikivi Koke külas;
- Kiigeoru hiieplats Võruküla lähedal.

#### **3.10.4. Teadaolevad supuskohad, mida rohkem kasutatakse**

- Roiu paisjärv;
- Kurepalu paisjärv Uue-Kalda elamurajoonis Haaslava külas;
- Emajõe-äärne ala Haaslava külas.



### **3.10.5. Jalgrattarajad**

- Aardlapalu- Kurepalu – Roiu – Päkste – Uniküla – vallapiirini Alakülas;
- Paluküla;
- Koke küla;
- Kriimani.

### **3.10.6. Vabaõhuürituste korraldamise kohad**

- Aardla palliplats;
- Roiu palliplats;
- Ignase palliplats;
- Roiu päevakeskuse õue-ala;
- Sillaotsa PK staadion;
- Vooremägi;
- Kurepalu lauluväljak;

### **3.10.7. Siseürituste korraldamise kohad**

- Haaslava vallamaja;
- Priiuse seltsimaja;
- Roiu päevakeskus;
- Sillaotsa Põhikool;
- Sillaotsa Spordihoone.

### **3.10.8. Mälestuskivid**

- Vabadusõja ausammas Kurepalus;
- August Korgi mälestuskivi Langel;
- Rootsi kroonprints poolt istutatud tamme tähis Villemi talu park.

### 3.10.9. Majutus toitlustus ja vaba aeg

- Lennundusmuuseum Lange külas;
- Marjamaa talu Ignase külas.

## 3.11. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine

Haaslava vallas asuvad või vallaga piirnevad tabelis 4 esitatud avalikud veekogud, millel on looduskaitsestatusest tulenevad piirangud. Üldplaneeringuga ei ole muudetud kalda ehituskeeluvööndi ulatust.

Tabel 4

Veekogu valgala pindala, kalda ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja kallasrada

Veekogu nimetus	Valgala (km <sup>2</sup> ), järvedel pindala (ha)	Ehituskeeluvöönd (m)	Piiranguvöönd (m)	Veekaitsevöönd (m)	Kallasrada (m)
Kriimani järv	6,5	25	50	10	4
Aardla järv	13,0	50	100	10	4
Roiu paisjärv	5,9	25	50	10	4
Kurepalu paisjärv	12,4	50	100	10	4
Mõra jõgi*	88	50	100	10	4
Emajõgi**	9740	50	100	10	4

\* - Mõra jõgi on avalikust kasutusest väljas suudemest ülesvoolu 1,2 km ulatuses Kalamajandi kinnistu piirides;

\*\* - Emajõgi on Haaslava valla ulatuses 3,3 km pikkuselt.

Kõigi avalike veekogude, nii voolu- kui seisuveekogude, äärde maa-alade planeerimisel tuleb 20% planeeritavasse alasse jäävast kaldajoone pikkusest kavandada avalikuks üldmaaks, millele on juurdepääs avalikult teelt.

Lisaks avalikele veekogudele asuvad Haaslava vallas Villemi oja (pikkus 5,0 km), Koke peakraav (4,0 km), Kitse järv, muud järved ja veehoidlad pindalaga alla 5 ha.

Järve ja jõe kaldal asuval metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini.

Avalikult kasutatavate kalda-alade kavandamine on vajalik kallasrajale pääsemise tagamiseks – et ei tekiks olukorda, kus kallasrajale pääseb mitme-kilomeetriste vahedega.



### **3.12. Kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamine**

Kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiime ei täpsustata.

### **3.13. Looduskaitsealad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kaitsealused liigid**

- **Kiigeoru Hiiesalu** - Koke küla. Hiis koosneb kaheteistkümnest künnapuust, neist suuremate ümbermõõdud on 3,3-4,2 m ja kõrgused 21-26 m.
- **Age org** - ajutiste piirangutega ala (Natura 2000). Kaitse alla võetud alates 22.04.2004.
- **Kalevipoja künnivagu** - Kalevipoja künnivao kaitseala pindala on 11 ha. Kaitseala on loodud 1964 maastiku kaitseks. Kalevipoja künnivagu on 0,9 km pikkune ja kohati kuni 22 m sügav sälkorg.
- **Tamm** - Haaslava külas asuv kaitsealune üksikpuu.
- **Aardla järve botaanilis-ornitoloogiline kaitseala** - kaitseala on loodud 1991 järvekoosluste, Luhaniiude ja linnustiku kaitseks. Hea linnuvaatluskoht. Kaitseala pindala on 123 ha. Asub osaliselt ka Ülenurme vallas.
- **Ropka-lhaste ala- ajutiste piirangutega ala.** (Natura 2000). Kaitse alla võetud alates 22.04.2004.

### **3.14. Kinnismälestised**

Haaslava vallas asuvad tabelis 5 esitatud kinnismälestised. Vastavalt Muinsuskaitseadusele on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja tehnovõrkude rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Tabel 5 Ajaloo-, arheoloogia-

Haaslava valla piires olevad järgmised kinnismälestised

Reg nr		Küla	Nimetus
1	2	3	4
3852	239	Aardla	Külakalmistu "Papa kabel"
3853	240	Haaslava	Pelgupaik "Ekardimägi"
3854	242	Igevere (Kõivu)	Külakalmistu "Kabelimägi"
3855	245	Koke	Ohverdamiskoht "Kiigeoru hiiesalu"
3856	243	Roiu al.	Asulakoht
3857	244	Roiu al.	Külakalmistu
3858	248	Uniküla	Külakalmistu II "Kirikumägi"
3859	246	Uniküla	Külakalmistu I "Kloostriase"
3860	247	Uniküla	Kivikalme "Kivestik"

ja arhitektuuri-mälestiste kaitse ehk muinsuskaitse on oluline kultuurilise järjepidevuse ja rahva ajaloomälu säilimise aspektist. Valla eesmärgiks on igati kaasa aidata

ajaloo- ja kultuurimälestiste, kohanimede ning muinsuspärandi säilimisele.

Lähtudes valla soovist arendada turismi, vajavad säilitamist, tähistamist ja senisest läbimõeldumat eksponeerimist kõik valla ajaloo-, arhitektuuri- ja arheoloogiamälestised.

### **3.15. Teede ja raudteede asukoht ning liikluskorralduse üldised põhimõtted**

#### **3.15.1. Üldpõhimõtted**

Üldplaneeringuga on esitatud olulisemad olemasolevad teed koos kaitsetsoonidega. Nii olemasolevate kui ka võimalike uute hoonete teenindamiseks tuleb vajadusel planeerida uued kogujateed, detailplaneeringu/ ehitusprojekti koostamise käigus. Ärikruntide parklate planeerimisel/ projekteerimisel tuleb need liigendada vastavalt normidele. Suurematele ristmikele ja jalakäijate ülekäigukohtadele tuleb näha ette valgustus.

Üldplaneeringus on esitatud lisaks sõiduteedele ka võimalikud kergliiklustee (jalakäijad, jalgratturid) asukohad.



### **3.15.2. Riigimaanteed**

Haaslava vallas on riigimaanteed kokku 100 km. Kõigil riigimaanteedel on teeseadusest tulenevalt 50 m teekaitsevöönd (mõlemal pool sõiduraja telge või mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge), mille ulatuses võib tee valdaja kitsendada maaomaniku tegevust – hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne. Ehitustegevus ja detailplaneeringu koostamine tee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Tartu Teedevalitsusega. Kõik kõrvalmaanteed on kavandatud jätta kaherealisteks teedeks. Kergliiklusteede rajamine nähakse ette Vana-Kastre - Roiu, Tõrvandi - Roiu - Uniküla, Haaslava - Vana-Kuuste ja Reola - Hammaste maanteede äärde.

### **3.15.3. Kohalikud maanteed, tänavad**

Kõik kohalikud maanteed ja tänavad peavad olema avalikult kasutatavad. Kohalike maanteede kaitsevööndi laiuks kehtestatakse üldplaneeringuga 20 m. Tänavade kaitsevööndi laius määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise tingimuseks on, et planeeritaval alal tuleb ette näha tee/ tänavade kruntimine transpordimaaks, mille kohta sõlmitakse vajadusel omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping või võõrandatakse tee omavalitsusele. Teega piirneva krundi planeerimisel tuleb sellesse haarata ka tee, et oleks tagatud planeeringuga vajaliku teemaa eraldamine transpordimaaks. Tee/ tänavaaluse maa-ala määramisel tuleb arvestada, et ka tehnovõrgud peavad mahtuma tee/ tänavade maa-alale, soovitatavalt mitte sõidutee alla. Tee või tänavamaa minimaalne laius tuleb määrata detailplaneeringu või projekteerimise käigus, arvestades kehtivaid norme ja standardeid. Jalgrattaliikluse arendamiseks ja jalakäijate liikumistingimuste parandamiseks tuleb tagada valla asustatud punktide omavaheline jalgrattateede võrgustik. Tee rekonstrueerimisel tuleb ette näha vähemalt ühele poole teed vähemalt kahe meetri kaugusel tee servast vähemalt 3 m laiune kergliiklustee. Üldplaneeringus on esitatud soovituslik kergliiklustee pool, soovitatavalt tuleb kergliiklustee haljastusega eraldada. Elamualadel tuleb jalgteede vajadus täpsustada detailplaneeringus. Elamuala tänavatel tuleb detailplaneeringus ja projekteerimisel rakendada liikluse



rahustamise põhimõtteid (sirge lõigu pikkus ei ületa 40-80 m, sõidutee laius 3-5 m, looklevad tänavad, kitsaskohad tänaval jms). Detailplaneeringut koostades või hajaasustuses krundi jagades tuleb tagada ka juurdepääs naaberkrundile. Kui naabermaa-ala on kavandatud üldplaneeringus kompaktse hoonestusega alaks, siis tuleb luua võimalus naabermaa-ala planeeritava tänavavõrgu ühendamiseks planeerimisel oleva alaga. Kui kavandatakse tupiktänav(ad), siis tuleb luua üldplaneeringus detailplaneeringu kohustusega alaks planeeritud naaberalaga kergliiklustee ühendus (tee laius minimaalselt 3 m, tänavamaa laius minimaalselt 5 m).

#### **3.15.4. Erateed**

Olemasolevaid erateid, mis teenindavad valdavalt üksikmajapidamisi, on 25 km. Kavandatavad erateed peavad olema ehitatud nõuetele vastavalt. Uute kruntide moodustamisel võib kavandada eratee kuni kolme krundi teenindamiseks, rohkem kui kolme krundi teenindamiseks peab moodustama avalikult kasutatava tee.

#### **3.15.5. Raudtee**

Haaslava vallaga piirnev Tartu-Petseri raudtee koos kaitsetsoonidega on planeeritud säilitada, täiendavate raudteede ja raudteeülesõidukohtade rajamist ei kavandata. Uute elamute rajamine ja detailplaneeringute koostamine raudtee lähedusse kooskõlastada raudteevalitsusega.

### ***3.16. Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine***

Kuna teede avalikku kasutust on õigusaktid erinevatel aegadel käsitlenud erinevalt, on maareformi käigus kümneid kilomeetreid oma olemuselt avalikult kasutatavaid teid mõõdetud eramaade sisse ning on praegu kehtiva teeseaduse mõistes muutunud erateedeks. Haaslava valla territooriumil on selliste teede kogupikkus ~22 km. Haaslava vallas vajalik avalikult kasutatavate kohalike teede võrk on määratletud Haaslava valla kohalike teede nimekirjaga, milline on kinnitatud Haaslava Vallavolikogu. Selles nimekirjas sisaldub ka



ülnimetatud ~22 km erateid, mille osas on vajadus need määrata avalikult kasutatavaks. Tekkinud olukorra lahendamiseks annab võimaluse Teeseaduse § 4 lõige 3: "Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad." Haaslava Vallavalitsus on asunud sõlmima erateede avaliku kasutamise lepinguid. Üldplaneeringu kaardile on kantud kohalikud teed vastavalt Haaslava valla kohalike teede nimekirjale.

Edaspidi detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise käigus seatakse tingimuseks, et planeeritaval alal tuleb ette näha tee/ tänava kruntimine transpordimaaks, mille kohta sõlmitakse vajadusel omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping või võõrandatakse tee/ tänav omavalitsusele.

### ***3.17. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoht***

#### **3.17.1. Üldosa**

Üldplaneeringuga on kavandatud peamiste tehnovõrkude asukohad ning nendega varustamise üldpõhimõtted. Detailplaneeringu kohustusega maa-aladel tuleb kõik tehnovõrgud ehitada maa-aluste tehnovõrkudena. Tehnovõrgud tuleb üldjuhul planeerida avaliku tee/tänava maa-alale. Detailplaneeringut koostades tuleb tagada ka tehnovõrkude võimaldamine naaberkrundile, luua võimalus naaberalal planeeritavate tehnovõrkude ühendamiseks planeerimisel oleva ala tehnovõrkudega. Kui kavandatakse tupiktänav(ad), siis tuleb luua üldplaneeringus detailplaneeringu kohustusega alaks planeeritud naaberalaga jalgteehenduse kaudu ka tehnovõrguühendus. Erinevad võrguvaldajad peavad täpsustama tehnilisi üksikasju detailplaneerimise ja projekteerimise käigus toimuva koostöö raames.



### **3.17.2. Elektrivõrk**

Üldplaneeringus on esitatud olemasolevad elektrialajaamad ja kõrgepingeliinid. Uued alajaamad ning nende varustamiseks vajalike liinide asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringu(te)s. Alajaamad peavad olema omavahel ühendatud nii kõrgepinge kui madalpingeliinidega. Alajaamadest lähtuv madalpingevõrk peab moodustama ringvõrgu.

Eesti Energiat on soovitatav oma arengukavas arvestada Haaslava valda kavandatavate uute elu- ja tööstusrajoonide asukohtadega.

### **3.17.3. Veevõrk**

Kõigil detailplaneeringu kohustusega aladele ehitatavatel hoonetel lahendatakse ühisveevärgi puudumisel veevõrk lokaalselt. Valla veemajanduse arengukava peab täpsustama või vajadusel muutma üldplaneeringus esitatut.

### **3.17.4. Reoveekanaliseerimisvõrk, puhastid**

Reoveekogumisaladeks on üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alad Haaslava külas ja sellega piirneval alal ning Kurepalu külas. Detailplaneeringuga tuleb määrata täpne kanalisatsiooni lahendus arvestades maastikulisi ja ehituslikke tingimusi.

Valla kanalisatsiooniarengukava peab täpsustama või vajadusel muutma üldplaneeringus esitatut.

### **3.17.5. Sademeveekanaliseerimisvõrk**

Sademevesi tuleb kogu valla ulatuses juhtida läbi kraavide või sademeveekanaliseerimise lahtistesse veekogudesse ja/või maaparandussüsteemidesse. Sademevett ei tohi juhtida reoveekanaliseerimise. Parklatest tulenev sademevesi tuleb puhastada õlipüüduritega.

### **3.17.6. Gaasivõrk**

Haaslava valda läbib gaasi kõrgrõhu torustik, mille äärde ehitades tuleb arvestada ohutusvööndiga (toru läbimõõduga 500 mm, seega ohutsoon 10 m mõlemal pool toru).

### **3.17.7. Kaugküttevõrk**

Haaslava valla üldplaneeringuga kaugküttepiirkonda ei kavandata.

### **3.17.8. Maaparandusvõrk**

Maaparandusega aladel tuleb tagada detailplaneerimise ja maakorraldusliku töö käigus olemasoleva maaparandussüsteemi toimimine. Kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraalorustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Kui seoses maaparandussüsteemi ümberehitamisega on tarvis muuta ka naabermaaüksustel olevat maaparandussüsteemi, siis tuleb vastav tegevus kooskõlastada naabermaaüksuste valdajatega ja Tartu Maaparandusbürooga.

## ***3.18. Üldised riigikaitselised vajadused***

Riigikaitseliste vajadustega maa-alasid Haaslava valda ei planeerita.

## ***3.19. Ettepanekute tegemine keskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks***

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada soovitusi kuritegevuse ennetamiseks ning neid töös rakendada.

Oluliseks tuleb seada:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);

- parklate valgustatus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### ***3.20. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused***

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktide ja nendest tulenevate piirangutega.

Tuigo kalmistule on üldplaneeringuga määratud 300 m ulatusega sanitaarkaitseala, kus on keelatud rajada uusi joogiveehaardeid.

### ***3.21. Üldplaneeringu rakendumine***

Detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise käigus tuleb kõik teed/tänavad planeerida avalike teedena/tänavatena, sh ka olemasolevad eraomandis olevad teed ja ette näha tee/tänavava kruntimine transpordimaaks. Detailplaneeringu kehtestamise või hajaasustuses krundi jagamise tingimuseks on, et detail- või üldplaneeringuga planeeritud avaliku tee/tänavamaa krunt võõrandatakse üldjuhul vallale või sõlmitakse omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping.





Kõigile planeeringus esitatud detailplaneeringukohustusega aladele tuleb ehitada ühisveevärk- ja kanalisatsioon ning kokkulepped selle rajamiseks tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Üldplaneeringus esitatud objekte ei saa üks-ühele üle võtta – planeeringu mõõtkavast tulenevalt võivad nii joon- kui punktobjektide asukohad olla ebatäpsed. Detailplaneeringuga/projektiga tuleb täpsustada objekti asukohta. Samuti tuleb detailplaneeringuga täpsustada teede ja tehnovõrkude asukohti arvestades samas naabermaa-aladega.

### ***3.22. Jätkuprojektid***

Valla järjekindlaks arenguks tuleb teha:

- väärtuslike maastike maastikuhoolduskava;
- vastavalt õigusaktidele toimingud olemasolevate eraomandis olevate teede avalikuks kasutamiseks määramiseks;
- puhke- ja rekreatsioonialade teemaplaneering;
- teemaplaneering miljööväärtuslike alade täiendavaks väljaselgitamiseks.



#### **4. Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek**

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Tartumaa maakonnaplaneeringu teema – planeeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratletud rohevõrgustiku piirkondliku tasandi ribastruktuuride ala ning perspektiivse looduskaitseala ja väärtuslik elupaik piiride muutmiseks. Maakonnaplaneeringusse tuleb kanda sisse muudatus üldplaneeringust.

## **5. Lisad**

### **5.1. SWOT-analüüs**

Üldplaneeringu juurde on esitatud planeeringupäevadel tehtud SWOT-analüüsi tulemused. Üldplaneeringu koostamisel on SWOT-analüüsi kasutatud kui lähtematerjali väljapakutud võimaluste realiseerimiseks ja ohtude neutraliseerimiseks. Välja toodud tugevused, nõrkused, võimalused ja ohud ei ole antud tähtsuse järjekorras ja on esitatud töökoosolekul kirja pandud sõnastuses.

#### **5.1.1. TUGEVUSED**

- Ilus ja puhas loodus
- Palju riigimetsa ( puhkevõimalus)
- Fauna liigirikkus
- Hea ühendus linnaga
- Hea gaasivarustus
- Jäktusuutlikud põllumaj. tootjad
- Lasteaed
- Kool ja uus võimla
- Seltsimaja Kurepalus
- Roiu päevakeskus, raamatukogu, perearst, hambaarst, apteek, sidejaoskond, kauplus
- Tartu linna lähedus töökohtade leidmisel, tervishoiuteenus, kultuuri ja sportimise võimalused
- Vallasisene transport
- Kurepalu lauluväljak
- Tankla
- Internetipunkt
- Sensitiivselt elamiseks soodus piirkond
- Kurepalu paisjärv
- Tartu areneb lõuna suunas, vallale soodus



- Strateegiliselt tähtis Roiu tee (ühendab Tallinna mnt., Tartu mnt.)
- Polder- tuhande võimaluse maa
- Tasuta vallaleht igasse kodusse

### **5.1.2. NÕRKUSED**

- Age orus tihe asustus
- Puudub Kalevipoja künnivaole matkarada (ligipääs)
- Puudub kanalisatsioon uutes arendatavates piirkondades
- Lasteaia ruumid väikesed ja seetõttu napib lastele kohti.
- Põhikooli asukoht probleemiks
- Seltsimaja koht seltsi tegevuseks halb
- Kauplused puuduvad külades
- Külavahe teed tolmuabaks
- Vähene bussiühendus valla äärealadelt
- Puudub hooldeasutus
- Puudub ühiskasutatav saun
- Puudub palvemaja
- Väljaehitamata tuletõrje veevõtukoerad
- Ujumiskohad korrastamata, puuduvad riietuskabiinid
- Aardla prügimägi; prügiautodelt kaob praht teeäärtesse ja seda ei koristata
- Puudub toitlustusasutus
- Jäätmemajadus, infrastruktuuri puudus arvestades uute elurajoonide teket- probleemiks muutub mõne aasta pärast ja siis on seda praktiliselt võimatu lahendada
- Side-ja elektriliinide ebaotstarbekas kasutamine (liiga palju elektriposte)
- Kurepalu paisjärvelt puudub paadisõidu võimalus Emajõega

### **5.1.3. OHUD**

- Intensiivse külastuse kahjulikud tagajärjed- enda järelt ei koristata
- Linnastumine
- Baltoil- keset Roiu alevikku riskialdis ettevõtte



- Koolitee Roiult-Sillaotsani
- Jalgrattateede puudumine, kõnniteede puudumine suuremates asulates
- Ignase külas palju töötuid- mistõttu võib muutuda kriminogeenseks paigaks
- Ei peeta kinni kiirusepiiragutest
- Liikluskorraldus
- Maamassiivide tükeldamine kruntidega- raskendab põlluharimist
- Keskkonna reostamine
- Vooremäe metsa tervislik seisund
- Külaliste vastuvõtuks ei olda valmis (politsei, päästeteenistus)

#### **5.1.4. VÕIMALUSED**

- Age ürgorg
- Kalevipoja künnivagu (ürgne loodus ja praegu puudub ligipääs)
- Linnuhoiuuala poldril- näit. teha linnuvaatlustorne
- Hiiesalu
- Piirata väärtuslikule põllumaale ehitustegevust
- Prügi sorteerimispunkt Tõõrastesse (raudtee lähedale)
- Gaasivarustuse võimalus- olemasoleva gaasitrassi pikendamine
- Jahindus + kalandus
- Moodustada külakeskused ja valida külavanemad
- Elavdada elu külades
- Külakeskused Aardla; Ignase; Roiu; Kurepalu; Päkste
- Jalgrattateed Tartu-Vooremäe
- Vooremäe puhkekeskuse välja
- arendamine (uued töökohad)
- Kriimani mõisahooneja pargi korrastamine ja taaskasutusele võtmise(hooldekodu)
- Tuigo koolimajale "uus elu"
- Tuigo kalmistu juurde abistav hoone matusetseremooniade läbiviimiseks
- Interneti kättesaadavuse laiendamine



- Tehnopark Roiu- Kaagvere suunas



## **6. Kaardid**

***Põhikaart***

***Keskkonnakaart***