

# PÕHJA-SAKALA VALLA ÜLDPLANEERING



Asukoht (L-Est'97) X 6489881  
Y 585667

Veebruar 2022

## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Põhja-Sakala valla üldplaneering</b>
PLANEERINGUALA:	Viljandimaa, Põhja-Sakala vald
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Viljandimaa Põhja-Sakala vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
KOOSTAJA:	<b>Põhja-Sakala Vallavalitsus</b> Lembitu pst 42, Suure-Jaani 71502 Põhja-Sakala vald Viljandi maakond
Kontaktisik:	<b>Kaja Notta</b> Planeeringuspetsialist Tel 510 6794 <a href="mailto:kaja.notta@pohja-sakala.ee">kaja.notta@pohja-sakala.ee</a>
KONSULTANT:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Juhataja:	<b>Urmas Uri</b> Tel 730 0310, 565 9425 <a href="mailto:urmas@kobras.ee">urmas@kobras.ee</a>
Projektijuht/planeerija:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312, 518 7602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Kartograaf, planeerija:	<b>Piia Kirsimäe</b> - kartograaf-geoinformaatik, planeerija <a href="mailto:piia@kobras.ee">piia@kobras.ee</a>
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Reet Türkson</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Noela Kulm</b> - keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> - projektijuht, projekteerija <b>Priit Paalo</b> – maastikuarhitekt-planeerija <b>Silvia Türkson</b> - planeerija assistent
Kontrollijad:	<b>Reet Türkson</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

**Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri;  
KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri;  
Teele Nigola.
3. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
4. Kutsetunnistused:
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola.

## SISUKORD

<b>1 PÕHJA-SAKALA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLDISED PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>7</b>
1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED .....	7
1.2 VALLA RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED .....	7
<b>2 ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHTUSTINGIMUSED .....</b>	<b>9</b>
2.1 ÜLDTINGIMUSED .....	9
2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD .....	12
2.3 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMINE .....	13
2.4 TIHEASUSTUSALAD MAAREFORMI SEADUSE JA LOODUSKAITSESEADUSE TÄHENDUSES .....	13
2.5 KÜLA KESKUSE MAA.....	14
2.6 HAJAASUSTUSALAD.....	14
2.7 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED .....	16
2.7.1 ELAMU MAA-ALA .....	16
2.7.2 ÜHISKONDLIKE EHTISTE MAA-ALA.....	17
2.7.3 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA.....	17
2.7.4 HALJASALA JA PARKMETSALA MAA-ALA.....	18
2.7.5 SUPELRANNA MAA-ALA JA UJUMISKOHAD .....	18
2.7.6 KALMISTU MAA-ALA .....	19
2.7.7 AIANDUSE MAA-ALA .....	20
2.7.8 TIHEASUSTUSALA MAATULUNDUSE MAA-ALA .....	20
2.7.9 ÄRI MAA-ALA.....	20
2.7.10 TOOTMISE MAA-ALA .....	21
2.7.11 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA .....	22
2.7.12 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA.....	22
2.7.13 RIIGIKAITSE MAA-ALA .....	23
2.7.14 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA .....	23
2.7.15 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA .....	24
2.7.16 TEHNOEHTITISE MAA-ALA .....	25
2.7.17 TRANSPORTI MAA-ALA .....	25
<b>3 VEEKOGU KALDAALA KASUTAMIS- JA EHTUSTINGIMUSED .....</b>	<b>25</b>
3.1 ÜLEUJUTUSEST JA SELLE OHUST TULENEVAD TINGIMUSED .....	26
3.2 EHTUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE .....	28
3.2.1 TIPU KÜLA SOODI KATASTRILÜKSUS .....	28
3.2.2 PUNAKÜLA HELMETI JA KIHU KATASTRILÜKSUS .....	29
3.2.3 LAHMUSE KÜLA LAHMUSE KUMMILAO KATASTRILÜKSUS .....	30
3.2.4 VÕLLI KÜLA JUURIKA-VESKI KATASTRILÜKSUS .....	31
3.2.5 LOOPRE KÜLA LOOPRE-VESKI KATASTRILÜKSUS .....	32
3.2.6 DETAILPLANEERINGUTEGA VÄHENDATUD EHTUSKEELUVÕOND .....	33
<b>4 VÄÄRTUSED .....</b>	<b>34</b>

4.1	VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD .....	34
4.2	VAATESEKTOR.....	38
4.3	MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD JA OBJEKTID .....	38
4.4	KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID.....	39
4.4.1	LOODUSLIKUD PÜHAPAIGAD .....	40
4.4.2	ARHEOLOOGIATUNDLIKUD ALAD .....	41
4.5	VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA.....	42
4.6	KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID .....	42
4.7	ROHEVÖRGUSTIK.....	43
4.8	KÖRGENDATUD AVALIKU HUVIGA METSAALAD .....	46
<b>5</b>	<b>TARISTU .....</b>	<b>46</b>
5.1	TRANSPORDIVÕRK.....	46
5.1.1	JALGRATTA- JA JALGTEE .....	52
5.1.2	PARKIMINE .....	53
5.1.3	TEEDE AVALIK KASUTAMINE.....	54
5.1.4	VEESKAMISKOHAD.....	54
5.1.5	MATKARAJAD JA PUHKEKOHAD .....	55
5.1.6	RAUDTEE.....	55
5.1.7	SILLAD JA TRUUBID .....	56
5.2	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	57
5.2.1	ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS .....	57
5.2.2	GAASIVÕRK.....	59
5.2.3	TAASTUVENERGIA.....	59
5.2.3.1	BIOGAASI JA BIOMASSI SOOJUS- JA ELEKTRIENERGIA KOOSTOOTMISJAAMAD .....	60
5.2.3.2	TUULEENERGIA .....	60
5.2.3.3	PÄIKESEENERGIA.....	61
5.2.3.4	MAASOOJUSSÜSTEEMI RAJAMINE .....	63
5.2.4	PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	63
5.2.4.1	TULETÕRJE VEEVÕTUKOHAD.....	64
5.2.4.2	SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	65
5.2.5	SOOJAVARUSTUS .....	66
5.3	MAAPARANDUSSÜSTEEMID .....	66
<b>6</b>	<b>OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHITIS .....</b>	<b>67</b>
<b>7</b>	<b>EHITAMINE RADOONIOHTLIKUS PIIRKONNAS .....</b>	<b>67</b>
<b>8</b>	<b>MÜRA NORMTASEMED.....</b>	<b>68</b>
<b>9</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>VILJANDI MAAKONNAPLANEERINGU 2030+ TÄPSUSTAMINE.....</b>	<b>70</b>
<b>11</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>	<b>72</b>

## Mõisted

<b>Arhitektuurivõistlus</b>	Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida ehitisele parim võimalik arhitektuurne lahendus, millega minna edasi projekteerimisprotsessis.
<b>Hajaasustus</b>	Väljaspool linnu, alevikke ja küla keskuse maad paiknev ala.
<b>Jääkreostus</b>	Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa- ja veekeskkonna (pinna- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust.
<b>Keskkonnahäiring</b>	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas 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.
<b>Keskkonnaoht</b>	Keskkonnaoht on olulise keskkonnahäiringu tekkimise piisav tõenäosus.
<b>Kõrghaljastus</b>	Haljasala, mille moodustavad leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad.
<b>Küla keskuse maa</b>	Kompaktselt hoonestatud külakeskus, kus kehtivad hoonestuse rajamisele eritingimused.
<b>Oluline keskkonnamõju</b>	Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
<b>Oluline ruumiline mõju</b>	Mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.
<b>Tuulegeneraator</b>	Üks tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseade.
<b>Päikesepark</b>	Päikesepargi moodustab enam kui 50 kW võimsusega päikesepaneelide kogum.
<b>Reostusohhtlikud objektid</b>	Sellised objektid ja tegevused, mis paiskavad keskkonda veeseaduses nimetatud ohtlikke aineid. Veekeskkonnale on kõige suuremaks ohuks vedelkütused ning põlluväetised ja taimekaitsevahendid.
<b>Tiheasustusala</b>	Tiheasustusega alad on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberlade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Tiheasustusaladena käsitletakse alevikke ja linnu.
<b>Täisehituse protsent</b>	Suhtarv, mis näitab maaüksusel asuvate kõigi hoonete summaarse ehitisealuse pinna suhet maaüksuse kogupinna kohta.
<b>Vana talukoht</b>	Vana talukoha asukoht määratakse ajalooliste kaartide põhjal (nt Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus).
<b>Veeskamiskoht</b>	Veeskamiskoht on ujuvvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.
<b>Väiketootmine</b>	Keskkonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonnahäiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu (nt väike õmblustöököda, kondiitri- ja pagaritöököda, käsitöököda jmt).
<b>Õueala</b>	Elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õueala ulatus on katastriüksuse plaanil fikseeritud ja maakatastris registreeritud.
<b>Üldjuhul</b>	Sõnakasutus „üldjuhul“ võimaldab vallal põhjendatud kaalutluse korral teatud tegevusi lubada.

# 1 Põhja-Sakala valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ja üldised põhimõtted

## 1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Põhja-Sakala Vallavolikogu algatas 27. september 2018 otsusega nr 74 Põhja-Sakala valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

**Põhja-Sakala valla üldplaneeringu eesmärk on lähtudes erinevate ühiskonnagruppide huvidest kogu Põhja-Sakala valla territooriumil ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimuste määramine luues eeldused piirkonna jätkusuutlikuks arenguks.**

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega.

Üldplaneeringu koostamisega koos viiakse läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) (lisa 2). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses ning KSH aruanne on planeeringu juurde kuuluv lahutamatu lisa.

## 1.2 Valla ruumilise arengu üldised põhimõtted

Põhja-Sakala valla üldplaneering on koostatud ca 10 aastase perspektiiviga.

Põhja-Sakala valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega. Maakonna ruumilised arengusuunad toob välja Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+. Valla arengu eesmärgid toob välja valla arengukava: Põhja-Sakala valla eesmärgiks on pakkuda kaasaegset elukeskkonda, kus on olemas ettevõtlikkust väärtustav ettevõtluskeskkond, kvaliteetne haridusvõrk, innovaatiline ja kaasav omavalitsus, kõigile vanusegruppidele tuge ja toimetulekut kindlustav sotsiaalhoolekanne ning kaasaegsed terviseedendamise, sportimise ja vaba aja veetmise võimalused.

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, kuidas Põhja-Sakala valla territooriumi edasi arendada ning need on aluseks alade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel.

Planeeringuga tagatakse Põhja-Sakala valla väärtuste säilimine, kuid samas võimaldatakse väärtuste otstarbekas kasutamine ja vastutustundlik arendamine. Selline lähenemine väärtustab kohalikku elukeskkonda ning identiteeti.

Tõmbekeskuseks kohalike elanike jaoks on maakonnakeskus Viljandi linn ja Põltsamaa linn. Viljandimaa maakonnaplaneeringuga 2030+ on määratud linnalise asustuse arenguks sobilikeks

aladeks Suure-Jaani linn ja Võhma linn. Linnalise asustusega ala iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning töökohtade ja mitmesuguste teenuste olemasolu. Nende alade planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata kompaktsuse säilitamisele, sisestruktuuride tihendamisele ning seni kasutusest kõrvale jäänud alade taaskasutusele võtmisele. Suure-Jaani linna arendatakse edasi piirkondliku keskusena, võimaldades uute elamute püstitamist kui ka tootmise ja ettevõtluse arendamist. Väärtustatakse ja säilitatakse puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks olulisi haljasala-, puhke- ja veealadid.

Olulisteks keskusteks on Kõpu ja Olustvere alevik ning suuremad külakeskused (Koksvere, Kõidama, Kõo, Pilistvere, Reegoldi, Sürgavere, Tääksi, Vastemõisa, Ülde). Keskustes pööratakse tähelepanu olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutusele võtmisele või tihendamisele uute asustamata alade kasutuselevõtu asemel keskustest väljaspool. Oluline on ette näha kvaliteetne ja paindlik elukeskkond, mis on oluline kõrge elukvaliteedi loomiseks.

Väärtustatakse väljakujunenud asustumustri säilimist, külamiljööd, ajaloolist pärandit ning maastikulist ja ruumilist omapära. Piirkonna asustuse kujunemisel on suunavaks teguriks olnud piirkonna looduslikud tingimused ning elanikkonna tegevusalad ja elulaad.

Piirkonnas elavatele inimestele on üheks oluliseks sissetuleku allikaks põllumajandusega tegelemine. Põhja-Sakala valla haritavad maad on väga kõrge mullaboniteediga, olles oluliselt kõrgemad Eesti ja maakonna keskmisest. Üldplaneeringuga väärtustatakse ja säilitatakse piirkonna terviklikke väärtuslikke põllumajandusmaid. Välditakse väärtuslike põllumajandusmaade muul otstarbel, kui maa harimiseks, kasutusele võtmist.

Uute äri- ja tootmisalade kasutusele võtmine ning nende arendamine on vajalik töökohtade loomiseks ja majandustegevuse elavdamiseks piirkonnas kohapeal. Tootmise arendamisel on arvestatud selle sobivusega keskkonda ning logistilise asukohaga (paiknemine teede ja trasside suhtes). Üldplaneeringuga on jäetud piisavalt paindlikkust, et soodustada nii väikeettevõtlust kui ka suuremate tootmistele tulemist valda. Tähelepanu on pööratud ka taastuenergia tootmisele nii, et see ei kahjustaks kohalikke väärtusi, kuid võimaldaks taastuenergia kasutuselevõttu.

Suure osa valla territooriumist moodustab looduslik keskkond, see võimaldab puhke- ja virgestusalana kasutada väga suurt ala ning arendada loodusturismi (matka- ja õpperajad, ürgorg, rabad ja sood, niidud, viies aastaaeg). Põhja-Sakala vallas on olulisel kohal ka kultuuriturism (linnus, mõisad, kirikud, muuseumid) ning seiklusturism (kanuu-, süsta- ja kajakimatkad, räätsamatkad). Majutusettevõtete, toitlustuskohtade ja puhkealade arendamine ning tingimuste loomine aktiivse puhkuse veetmiseks aastaringi on oluline piirkonna turismipotentsiaali ärakasutamiseks. Soodustamiseks alternatiivsete liikumisvahendite kasutamist ja tervislikemaid eluviise, rajatakse jalgratta- ja jalgteid ning võimaldatakse puhkealadele hea ligipääsetavus.



## 2 Alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

### 2.1 Üldtingimused

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda valla ruumilise arengu põhimõtted. Lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja arendamise vajadustest määratakse maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused.

#### **Maakasutuse juhtotstarve**

Üldplaneeringuga määratakse maa-aladele juhtotstarbed, mis annavad edaspidise maakasutuse põhisuuna. Planeeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv. Maakasutuse juhtotstarvetega alade piirid üldplaneeringu joonisel on üldplaneeringu täpsusastmega ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Kui katastriüksuse praegune otstarve ei ole sama, mis on planeeritud valdav kasutusotstarve, on lubatud see otstarve säilitada seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustusega ehitiste ehitamise) korral.

Maa-alale võib olla määratud kõrvalotstarve/kõrvalotstarbed ja sellele võib ehitada kõrvalotstarbega kooskõlas olevaid ehitisi. Maa-alale on lubatud kõrvalotstarve kuni 40% ulatuses maa-alast/maaüksusest. Kõrvalotstarve peab arvestama piirkonna hoonestuslaadiga. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab vajadusel kohalik omavalitsus igakordse kaalutlusena vastavast arengusoovist lähtuvalt.

Maakasutuse kavandamisel on lähtutud väljakujunenud asustusstruktuurist ja maakasutusest. Arvestatud on varasemalt omavalitsuse territooriumil kehtestatud planeeringute ja asustuse ruumilise jätkuvusega. Muudatused senisest maakasutusest on planeeritud peamiselt teatud kasutusotstarbe laiendusena maatulundusmaa arvelt.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ei taga katastriüksusele ehitusõigust, kui seda ei luba muu õigusakt.

#### **Katastriüksuse minimaalsuurused**

Maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt on katastriüksuse minimaalne suurus (mis tagab ehitamise õiguse) määratletud tabelis 1.

**Tabel 1.** Katastriüksuste minimaalsed suurused vastavalt maakasutuse juhtotstarbele.

Maakasutus	Katastriüksuse minimaalne suurus		
Elamu maa-ala			
Hajaasustus	3 000 m <sup>2</sup> rohevõrgustiku alal 1 ha	Erandjuhul (muuhulgas, kui katastriüksus on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist) on lubatud omavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitamine väiksemale katastriüksusele.	
Tiheasustus ja küla keskuse maa	ühepereelamu		1 000 m <sup>2</sup>
	paariselamu		2 000 m <sup>2</sup>
	ridaelamud		400 m <sup>2</sup> (ühe ridaelamuboksi kohta)
	korterelamu	3 000 m <sup>2</sup>	
Äri maa-ala	1 000 m <sup>2</sup> (omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiksemad katastriüksused)		

### Ehitamine

Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks.

Võimalusel eelistada olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele.

Igasuguste ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist (ehitusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiad, katusekalded, aknad jne), esteetilisest sobivusest ümbritsevaga ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus). Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele.

Jõgede kaldaalal tuleb hoonestuse paigutamisel silmas pidada jõe veetaseme võimalikku muutumist, sh kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalal kaldal ning arvestada kahjudega, mis võivad kaasneda ehitisele sellisel alal. Veekogude kaldaalale ehitades tuleb arvestada looduskaitseadusega kehtestatud kalda ehituskeeluvööndiga.

Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS standardile. Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada hea ligipääsetavus. Alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või õueala kohtvalgustid, vajadusel piirded ning videovalve süsteemid.

Hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga hooned, v.a maa-alused tehno-rajatised) ning küttekoldega (korstnaga) vms tule tegemisega seotud rajatise ei tohi ehitada lähemale kui 4 m katastriüksuse piirist. Erandina on see lubatud naabri kirjaliku nõusoleku alusel, milles lepatakse ühiselt kokku võtted, millega on tagatud nõutud tuleohutuskaja 8 m või kuidas kompenseeritakse tuleohutuskaja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

Kortermajade piirkonnas on soovitatav korteriühistutel ühiselt koostada põhimõtted, kuidas lahendatakse jäätmemajad/konteinerid. Vajadusel annab omaavalitsus projekteerimistingimused avatud menetlusena.

Võimalike konfliktide vältimiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel tagada juurdepääs maaüksustele, millele ei ole võimalik juurdepääsu rajada ilma planeeringuala läbimata.

Katastriüksuse jagamisel tagada moodustatavatele katastriüksustele juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt. Nõue ei kehti, kui jagamise eesmärgiks on jagatavate osade liitmine naaberkinnistutega ja/või maakorralduse nõuete arvestamine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks.

Suletud prügilate (ka mitteametlike) asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud, vajadusel viia läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib vallavalitsus väljastada ehitusloa.

Uute elamualade kavandamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitusaluse pinnase vastavuse kehtivatele piirnormidele. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Keskkonnaregistri andmetel on Põhja-Sakala vallas üks jääkreostusobjekt endine Viljandi Teedevalitsuses ABT (KKR kood JRA0000023) Jaska külas. Laoplatši katastriüksusel (tunnus: 54501:002:1360) on igasugune arendus- ja ehitustegevus keelatud kuni reostus likvideeritakse, kuna maa-alal asuv jääkreostus ei ole inimesele ohutu.

Maardlate aladel on ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga ehitiste rajamine võimalik vaid peale maavara ammendamist, kui selleks ei ole saadud maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastust.

Maa-alade arendamisel tuleb jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist.

Kui ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, tuleb anda projekteerimistingimused või ehitusluba läbi avatud menetluse.

### **Piirded**

**Piirete rajamisel lähtuda piirkonnale iseloomulikest lahendustest.** Elamualal on tänavapoolses osas lubatud rajada katastriüksusele kuni 1,5 m, soovituslikult kuni 1,2 m, kõrguseid piirdeaedu ja hekke. Erandjuhul (muuhulgas müra- ja tolmutõkkeks, turvalisuse tagamiseks) on lubatud omaavalitsusega kooskõlastatult rajada kõrgemaid piirdeaedu.

**Vaatesektoris ei tohi piirded (piirdeaed, hekk) sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust.** Vaatesektorisse projekteerimisel koostada vajadusel vaadete analüüs.

Juhul, kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasrajal liikumist ei tohi ka muul moel takistada (haljastus vms).

## **Haljastus**

Vähemalt 15% katastriüksuse pindalast peab moodustama haljastus, et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Puud parandavad linnalise asula mikrokliimat – arvestades kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu, pakuvad puud varju. Tulvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade vähendajana. Hajaasustuses tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Uue tootmise maa-ala (v.a päikesepargid) kavandamisel peab katastriüksuse (maa-ala) pindalast vähemalt 15% moodustama haljastus, millest 50% peab olema kõrghaljastus eesmärgiga luua puhverala naabruses asuvate keskkonnatundlike maa-alade (nt elamu maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, kalmistu maa-ala jt) suhtes. Olemasoleva tootmistegevuse laiendamise korral enam kui 33% tuleb haljastuse nõuet täita ainult uue hoonega seonduvalt selle lähiümbruses ja vastav ulatus määratakse omavalitsuse kaalutusotsusena juhtumi põhiselt. Aladel, kuhu on väljastatud kaevandamise luba, on lubatud taimestiku eemaldamine.

### **2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ja planeerimisseaduses ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

Kehtivast planeerimisseadusest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad Võhma linn, Suure-Jaani linn, Olustvere alevik ja Kõpu alevik.

#### **Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud:**

- 1) maa-ala katastriüksusteks jagamine elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada rohkem kui viiest uuest elamust koosnevat elamute gruppi;
- 2) hajaasustuses katastriüksuse jagamine väiksemaks kui 3 000 m<sup>2</sup> suuruseks katastriüksuseks elamuehituse eesmärgil;
- 3) Soomaa rahvusparki uue eluasemekoha (v.a vana talukoha) kavandamine;
- 4) üle 1 500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ärihoone kavandamine;
- 5) tootmise kavandamine, kui tootmise mõjud (müra, saasteained, heitgaasid jms) võivad väljuda tootmise maa-ala piiridest ja mõjutada lähiümbrust (omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib korraldada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena detailplaneeringu koostamise asemel);

6) päikesepargi kavandamine, kui see ei ühti peatükis 5.2.3.3 Päikeseenergia toodud tingimustega.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel lähtuda muuhulgas järgmistest põhimõtetest: kaasnevad häiringud naaberladele, kavandatava arendustegevuse mõju kogu piirkonna arengule ja olulise avaliku huvi olemasolu.

Segaotstarbega maa-alal kaaluda kohalik omavalitsus igakordselt detailplaneeringu algatamise vajadust.

Detailplaneeringu eritingimused koostatakse, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ei pea eritingimusi koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

### 2.3 Arhitektuurivõistluse korraldamine

Arhitektuurivõistluse korraldamine tuleb otsustada vajadusel projekteerimistingimuste andmise või detailplaneeringu menetluse käigus.

#### Valla territooriumil kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist:

- 1) kaubanduskeskuse ja puhkekompleksi rajamisel;
- 2) olulise avaliku huviga objekti rajamisel;
- 3) olulise ruumilise mõjuga objekti rajamisel;
- 4) kohas, kus esineb oluline avalik huvi (arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja ruumiliselt olulises asukohas).

Avalike haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel kaaluda välisruumi kujunduse/maastikuarhitektuurse konkursi korraldamist.

### 2.4 Tiheasustusalad maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses

Üldplaneeringus määratakse tiheasustusalad maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses.

Tiheasustusalad on **Suure-Jaani linn**, **Võhma linn**, **Olustvere alevik** ja **Kõpu alevik** asustusüksuse piirides.

Tiheasustusalala ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid, mis tähendab, et hooned rajatakse üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberlade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Suure-Jaani linna ja Võhma linna tiheasustusalade määramisel on arvestatud maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustusega alasid. Suure-Jaani linna tiheasustusalala piire tuleb käsitleda maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega alade piiri täpsustamisena. Täpsemalt on maakonnaplaneeringu täpsustamist käsitletud peatükis 10.

## 2.5 Küla keskuse maa

Selgelt eristuvad kompaktselt hoonestatud külakeskused, kus kehtivad hoonestuse rajamisele üldplaneeringus toodud eritingimused. Antud alasid ei loeta tiheasustusega alade hulka maareformi seaduse ega looduskaitseaduse mõistes.

Üldplaneeringuga määratakse **Reegoldi, Ülde, Pilistvere, Kõo, Koksvere, Vastemõisa, Sürgavere, Tääksi ja Kõidama külade** kompaktselt hoonestatud alad küla keskuse maaks.

## 2.6 Hajaasustusalad

Hajaasustusega ala on valla territoorium väljaspool tiheasustusega ala ja küla keskuse maad. Hajaasustusega alal on iseloomulik hajus asustumuster ning valdav osa Põhja-Sakala territooriumist on sellisena määratletud. Asustuse suunamisel, maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel on lähtutud eesmärgist säilitada eelkõige hajaasustusega alal maatulundusmaa põllu- ja metsamajanduslik kasutus.

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutusotstarbeid vastavalt ette nähtud tingimustele (ptk 2.7.2-2.7.17) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ptk 3-8). Sel juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitud on peatükkides 2.7.2-2.7.17 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub arendustegevus projekteerimistingimuste alusel.

### **Hajaasustusalal tuleb arvestada järgmiste tingimustega:**

- 1) säilitada põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus võimalikult suures ulatuses;
- 2) vältida tuleb olemasolevate põllumajandusmaade metsastamist ning soodustada olemasolevate heinamaade hooldust läbi niitmise või karjatamise;
- 3) järgida häid põllumajandustavasid (tootmisvõtted ja -viisid, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale);
- 4) säilitada põllumajandusmaade vahel paiknevad puittaimestiku ribad, sest need omavad olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
  - aladel, kuhu on väljastatud kaevandamise luba, on lubatud taimestiku eemaldamine;
- 5) maatulunduse maa-ala otstarbega kinnistul lubada kõrvalotstarbe väljaarendamist juhul, kui tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ega avalda olulist mõju looduskeskkonnale;
- 6) metsa majandamist reguleerib metsaseadus ja metsa majandamisele ei seata üldplaneeringuga konkreetseid piiranguid. Metsa tuleb heaperemehelikult ja jätkusuutlikult majandada säilitades metsarikkuse;
- 7) RMK poolt majandatavate metsade osas on lubatud kõik raieliigid vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Asulate lähedale jääva või inimeste poolt aktiivselt kasutatava riigimetsa puhul kaasab RMK metsatööde planeerimisse kogukonna ja kohaliku omavalitsuse.

**Hajaasustusosalal tuleb elamute püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega:**

- 1) katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus 3 000 m<sup>2</sup>;
  - rohevõrgustiku alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 1 ha;
- 2) ühepere-, rida- ja paariselamu maksimaalne kõrgus on 10 m ja korterelamute maksimaalne kõrgus on 12 m;
- 3) hoonete suurim lubatud arv katastriüksusel – vastavalt hoone asukohas väljakujunenud tavadele, üldjuhul 1 põhihoone ja kuni 4 abihoonet;
  - kui on põhjendatud majanduslikult ja maastikulise sobivusega ning tagatud on küla iseloomuliku struktuuri säilimine, võib kohalik omavalitsus kaalutusotsusega lubada rohkem põhihooneid ühele katastriüksusele;
- 4) elamute ja kõrvalhoonete rajamisel peab säilima küladele iseloomulik struktuur – hoonete (hoonegruppide) paigutus maastikus ja elamute omavahelise kauguse määramisel lähtuda konkreetsetes külas välja kujunenud struktuurist ja ehitusjoonest;
- 5) katusetüüp peab sobituma piirkonnas välja kujunenud stiiliga;
- 6) fassaadi viimistlusmaterjalidena ei ole lubatud plastik ja värvimata ning viimistlemata plekk;
- 7) eelistada tuleb ehitamist vanale talukohale;
- 8) hoonestusala määramisel lähtuda katastriüksuse looduslikest tingimustest;
- 9) juhul kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on vallal õigus keelduda hoonele vastavalt, kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest;
- 10) hoone kavandamisel tuleb vältida üleujutusriskidega alasid (v.a Soomaa).

**Soomaa rahvuspargis tuleb elamute püstitamisel lisaks arvestada järgmiste tingimustega:**

- 1) vanade talukohtade taastamisel üleujutusosalal lähtuda maksimaalsest veetasemest;
- 2) vana talukoha taastamisel säilitada teedevõrk;
- 3) vana talukoha taastamisel järgida väljakujunenud õueala suurust ja hoonete funktsionaalset paigutust;
- 4) juurdeehitiste puhul võtta aluseks olemasoleva ehitise ehitusviis ja materjalid;
- 5) vanade hoonete rekonstrueerimisel säilitada ajaloolised arhitektuursed mahud, fassaadijaotus, räästajoon ja arhitektuursed võtted (nt säilitada räästaaluste profileeritud sarikaotsad, säilitada akende ruudujaotus endistes jaotusvahekordades). Puithoonete soojustamisel säilitada sokli eendus ning tõsta aknad uue voodriga samale tasandile. Katusekorruse väljaehitiste ja uukide kujundus lahendada igal konkreetsel juhul projekteerimistingimuste või ehitusprojektiga;
- 6) välisviimistluseks kasutada piirkonnale omaseid materjale, nt hõõveldatud või hõõveldamata lauda, palkhoonetel freesimata palki. Vältida plekist ja plastikust kivi või puitu imiteerivaid materjale. Värvilahendustes kasutada piirkonnale omaseid toone;

- 7) piirete rajamisel lähtuda piirkonnale iseloomulikest lahendustest (vältida tehiskivist poste, metallpiirdeid jms);
- 8) järgida tuleb kaitse-eeskirjas sätestatud ja ehitustegevus tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga.

## 2.7 Maakasutuse juhtotstarbed

### 2.7.1 ELAMU MAA-ALA

**Elamu maa-ala on tiheasustuses ja küla keskuse maal alaliseks elamiseks ette nähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala. Elamu maa-ala kõrvalotstarbena on soovituslik, äri maa-ala või ühiskondlike ehitiste maa-ala tingimusel, et see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist.**

Üldplaneeringus mõistetakse elamu maa-ala all ühepereelamute, paariselamute<sup>1</sup>, ridaelamute ning korterelamute alust maad. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised ja rajatised (teed ja tehnovõrgud).

Katusetüüp peab sobituma piirkonnas välja kujunenud stiiliga. Fassaadi viimistlusmaterjalidena ei ole lubatud plastik ja värvimata ning fassaadikatteks viimistlemata plekk.

#### **Tiheasustusalal ja küla keskuse maal elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus:
  - ühepereelamu- 1 000 m<sup>2</sup>;
  - paariselamu- 2 000 m<sup>2</sup>;
  - ridaelamu- 400 m<sup>2</sup> ühe ridaelamuboksi kohta;
  - korterelamu- 3 000 m<sup>2</sup>;
- 2) kuni 1 000 m<sup>2</sup> suurustel katastriüksustel on täisehituse protsent kuni 30%;
- 3) katastriüksusele on lubatud ehitada üks eluhoone ja kuni kaks üle 20 m<sup>2</sup> abihoonet. Kuni 20 m<sup>2</sup> abihooneid võib teha ühele katastriüksusele kuni 3. Kokku võib katastriüksusel olla kuni 4 abihoonet;
  - juba hoonestatud katastriüksusel, kus on hooneid siin määratud suurim arv või enam, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada kuni kahe väikehoone ehitamist suurusega kuni 20 m<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> Paariselamutena käsitletakse kahte küljetti kokku ehitatud ühepereelamut.



- 4) ühepereelamu, paariselamu, ridaelamu ja abihoone maksimaalne kõrgus on 10 m ning korterelamu maksimaalne kõrgus 12 m;
- 5) hoonete (hoonegruppide) paigutamisel maastikus ja elamute omavahelise kauguse määramisel lähtuda välja kujunenud hoonestusstruktuurist ja ehitusjoonest;
- 6) tänaval ja kvartalis uue hoonestuse kavandamisel määrata katusetüüp, kalle, kõrgus ja välimus seal domineeriva hoone- ja katusetüübi järgi;
- 7) välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada;
- 8) akende vahetamisel tuleb arvestada hoonete iseloomulikke akende paigutust fassaadil ja akende ruudujaotust.

### 2.7.2 ÜHISKONDLIKE EHTISTE MAA-ALA

**Ühiskondlike ehitiste maa-ala on kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaaia maa.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, elamu maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala.**

**Ühiskondlike ehitiste maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) katastriüksuse täisehituse protsent on kuni 40%;
- 2) säilitada ja/või rajada hoonete ümber haljasalad;
- 3) arvestada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugava juurdepääsuga;
- 4) arvestada erivajaduste ning puuetega inimeste vajadustega.

### 2.7.3 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA

**Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, elamu maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala.**

Tegemist on aladega, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringselt teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid, et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist jms. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks lubatakse puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi.

Hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on maksimaalselt 5% (detailplaneeringu koostamisel kuni 20%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 80%.

Kaevandatud maardlatele kujunevad tihti sügavad veekogud, mis on hea puhkepotentsiaaliga, mistõttu tuleb võimalusel eelistada ammendatud maardla korrastamisel alale puhkeala rajamist.

#### **Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) puhke- ja virgestustegevuse maa-ala arendamisel tuleb lahendada kergliiklejate juurdepääs maa-aladele, puhkealade heakord ning ohutus, samuti jäätmekäitlus;
- 2) kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb puhkeala arendajal teha koostööd naaberkinnistu omanikuga juurdepääsu tagamiseks;
- 3) alade terviklikuks väljaarendamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt või eskiis, millega lahendatakse haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad vms), liikumisteed ja -rajad, parkimine jm vajalik;
- 4) teede kaitsevööndis tuleb vajadusel rakendada negatiivset mõju (müra, tolm ja heitgaasid) leevendavaid meetmeid (näiteks heki rajamine vms).

#### **2.7.4 HALJASALA JA PARKMETS SA MAA-ALA**

**Haljasala ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala otstarvet.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, elamu maa-ala ning transpordi maa-ala.**

Haljasala ja parkmetsa maa-alana käsitletakse looduslikku või poollooduslikku metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks. Tootmis- ja ettevõtlusalade ning teede läheduses kannab osaliselt kaitsehaljastuse rolli. Looduslikud alad aitavad hoida looduslikku mitmekesisust, leevendada kliimamuutustest tulenevaid mõjusid ning mitmekesistavad puhkevõimalusi.

Üldjuhul antud aladele ehitisi ja rajatise ei püstitata. Alal on lubatud üksnes tehniliste kommunikatsioonide ja sihipärase kasutamisega seonduvate rajatiste ehitamine.

#### **2.7.5 SUPELRANNA MAA-ALA JA UJUMISKOHAD**

**Supelranna maa-ala käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseaduse tähenduses. Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamise ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega.**

**Ujumiskohti ei käsitleta üldplaneeringu mõistes eraldiseisva supelranna maa-ala piirkonnana, vaid puhke- ja virgestustegevuse maa-ala piirkonna osana. Ujumiskoha põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine.**

Üldplaneeringuga on kavandatud supelranna maa-alad Kõpu paisjärve (KKR kood: VEE2082870), Suure-Jaani paisjärve (VEE2064700), Papioru tiigi (VEE2074040), Vastemõisa järve (VEE2087150), Navesti jõe (VEE1131600), Venevere tiigi (VEE2074950), Väike-Lubjaahju järve (VEE2054570) ja Pilistvere tiigi äärde.

Üldplaneeringuga on kavandatud ujumiskohad Kobruvere paisjärve (VEE2087130), Jälevere tehiskärve (VEE2064730), Tääksi järve (VEE2074010), Kõidama tiigi (VEE2054540), Võivaku tiigi, Ülde tiigi, Sürgavere tiigi ja Nõrga oja äärde.

Supelranna maa-ala ning ujumiskohtade planeerimine annab võimaluse alade arendamiseks, kuid see ei tähenda, et kohalikul omavalitsusel on kohustus nimetatud aladel ujumiskohtade välja ehitamiseks.

Supelranna maa-alal ja puhke- ja virgestustegevuse maa-alal ujumiskohtade väljaarendamisel järgida õigusaktidest tulenevaid nõudeid suplusveele ja supelrannale.

#### **Supelranna maa-ala ja ujumiskoha üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) tuleb tagada päästevahendite ja ujumiskohta puudutava info olemasolu;
- 2) veekogu kalda ehituskeeluvööndis on lubatud rajada supelranna teenindamiseks vajalikke jalgteid ning paigaldada väikeinventari (näiteks pingid, prügikastid ja riietuskabiinid);
- 3) statsionaarsed käimlad ja parklad tuleb kavandada väljapoole ehituskeeluvööndit;
- 4) supelrannale ja ujumiskohale tagada juurdepääs, mille kavandamisel arvestada vajadusel erivajadustega inimestega (nt kaldtee rajamine).

#### **2.7.6 KALMISTU MAA-ALA**

**Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihooned, krematoorium) maa-ala.**

Valla territooriumil asuvad Suure-Jaani, Suure-Jaani linna Pihlaka puiestee, Kõpu, Pilistvere ja Arussaare kalmistu.

Kalmistute haldamist ja kasutamist reguleerib kasutamise eeskiri tulenevalt kalmistuseadusest ning muinsuskaitseadusest.

Kalmistute ümber selle välispiirist 50 meetri raadiuses ei ole lubatud kavandada maakasutust, millega võivad kaasned negatiivsed keskkonahäiringud.

### 2.7.7 AIANDUSE MAA-ALA

**Aianduse maa-ala kasutatakse taimekasvatuseks eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks ning hobiaianduseks.**

**Aianduse maa-ala maakasutustingimused:**

- 1) aianduse maa-ala kasutamine ei anna õigust nimetatud maa ostmiseks;
- 2) maa kasutamine on lubatud ainult taimekasvatuseks eesmärkidel;
- 3) aiandus maa-alal ei tohi kasvatada kergesti metsistuvaid agressiivse levikuga taimeliike.

### 2.7.8 TIHEASUSTUSALA MAATULUNDUSE MAA-ALA

**Maatulunduse maa-ala on valdavalt põllu- ja metsamajanduslikus kasutuses olev ning põllu- ja metsamajandusliku potentsiaaliga maa-ala.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: elamu maa-ala, tehnoehitise maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, transpordi maa-ala.**

**Tiheasustusala maatulunduse maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) säilitada põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus võimalikult suures ulatuses;
- 2) katastriüksusele on lubatud rajada üks ühepereelamu ja kuni kaks üle 20 m<sup>2</sup> abihoonet. Kuni 20 m<sup>2</sup> abihooned võib teha ühele katastriüksusele kuni 3. Kokku võib katastriüksusel olla kuni 4 abihoonet;
  - ühepereelamu maksimaalne lubatud kõrgus on 10 m;
  - katastriüksuse maksimaalne lubatud täisehituse protsent on 20%;
  - uue hoonestuse kavandamisel määrata katusetüüp, kalle, kõrgus ja välimus piirkonnas domineeriva hoone- ja katusetüübi järgi;
  - välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada;
  - hoonete (hoonegruppide) paigutamisel maastikus ja elamute omavahelise kauguse määramisel lähtuda välja kujunenud struktuurist ja ehitusjoonest;
- 3) lubatud on üksnes väikesemahuliste tootmis- ja ärihoonete püstitamine;
- 4) lubatud ei ole põllumajanduslikuks tootmiseks vajalike hoonete (viljakuivati, küün, loomapidamishooned jne) püstitamine.

### 2.7.9 ÄRI MAA-ALA

**Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: elamu maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, transpordi maa-ala, tootmise maa-ala ning tehnoehitise maa-ala.**

**Äri maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus 1 000 m<sup>2</sup>, omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiksemad katastriüksused;
- 2) katastriüksuse täisehituse protsent on kuni 40%;
- 3) suurim lubatud harjakõrgus on kuni 15 meetrit;
- 4) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel on eelistatud arengusuunaks puhkemajanduslik teenindus (majutus, toitlustus, kultuuriväärtuste eksponeerimine vms).

**2.7.10 TOOTMISE MAA-ALA**

**Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa. Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Tootmise maa-ala hõlmab tootmise, tööstuse ja laohoone maa-alasid ning põllumajanduslikke tootmishooneid.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, mäetööstuse maa-ala, turbatööstuse maa-ala, jäätmekäitluse maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala. Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusega aladel ja küla keskuse maal ei ole maa-alal lubatud kavandada tootmistegevust, millega kaasneb keskkonnaoht.**

Tootmise arendamisel on soovitatav kõigepealt kasutusele võtta juba olemasolevad tootmisalad, alles seejärel ehitada üldplaneeringuga reserveeritud tootmisaladele.

**Tootmise maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) äri maa-ala kõrvalotstarve on lubatud juhul, kui katastriüksusel on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused;
- 2) tootmise maa-ala (v.a päikesepargid) katastriüksuse pindalast peab vähemalt 15% moodustama haljastus, millest 50% peab olema kõrghaljastus eesmärgiga tekitada puhveralad (võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks, eraldamaks tootmise maa-alad elamutest, puhkealadest ja ühiskondlikest hoonetest);
  - olemasoleva tootmistegevuse laiendamise korral enam kui 33% tuleb haljastuse nõuet täita ainult uue hoonega seonduvalt selle lähiümbruses ja vastav ulatus määratakse omavalitsuse kaalutusotsusena juhtumi põhisel;
- 3) tingimuste kohase haljastuse ja parkimiskohtade tagamisel on lubatud ülejäänud katastriüksus hoonestada;
- 4) tootmishoonete rajamisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga;
- 5) keskkonnaohuga ehitiste rajamine eluhoonele või elamu maa-alale lähemal kui 1 km ei ole lubatud. Juhul kui rajamine on möödapääsmatu või ehitiste rajamine toimub olemasoleval

tootmisterritooriumil, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju;

- 6) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tagatakse eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
- 7) välisõhu saastetasemeid negatiivselt mõjutava (sh lõhnaäiringut põhjustavat) tootmistegevuse jaoks uue tootmise maa-ala planeerimist tuleb üldjuhul vältida. Juhul, kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad ka olulised positiivsed mõjud (nt arvukalt töökohti), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid mõjusid keskkonnatervisele ja pöörata eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele. Hindamine toimub keskkonnaloa uuendamise või taotlemise käigus;
- 8) olemasolevate tiheasustusega alade ja küla keskuse maade vahetus läheduses eelistada vähese keskkonnamõjuga tootmistegevusi;
- 9) linnu- ja loomafarmide laiendamisel tuleb projekteerimistingimused anda avatud menetlusega;
- 10) viljakuivatite rajamisel tuleb projekteerimistingimused anda avatud menetlusega;
- 11) valla üldise arengu huvides ja põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib vähemalt 5 aastat kasutusest väljas olnud tootmise maa-alale anda muu kasutusotstarbe (üldplaneeringu muutmiseks seda ei loeta).

### 2.7.11 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA

Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: transpordi maa-ala, äri maa-ala ja/või tootmise maa-ala. Antud juhtotstarve annab paindlikkust kombineerida ja valida maakasutuste vahel.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

### 2.7.12 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA

**Maa-ala, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude nendega sobivate maakasutuse juhtotstarvetega maa-alad. Välistatud on olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarbed.**

Segaotstarbega maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Valla kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine. Antud juhtotstarve annab paindlikkust kombineerida ja valida maakasutuste vahel.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

Segaotstarbega maa-alal tuleb kaaluda igakordselt detailplaneeringu algatamise vajadust.

### 2.7.13 RIIGIKAITSE MAA-ALA

**Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa-ala, sealhulgas: piiriületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa-ala; sisekaitse- ja kaitseväerajatiste maa-ala; harjutusväljaku maa-ala.**

Põhja-Sakala vallas ei asu riigikaitse ehitisi. Samuti ei ulatu valla territooriumile teistes kohalikes omavalitsustes asuvate riigikaitse ehitiste piiranguvööndid. Enim kasutatud taktikaalade asukohad on märgitud Viljandi maakonnaplaneeringus. Kaitseväge ja Kaitseliit kasutavad metsaseaduse § 36 alusel metsaalasid riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

### 2.7.14 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA

**Mäetööstuse maa-ala on maavara, välja arvatud turba, kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa-ala. Turbatööstuse maa-ala on turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa-ala.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: tootmise maa-ala, jäätmekäitluse maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala.**

Põhja-Sakala vald ei ole rikas maavarade poolest. Põhjalikum ülevaade maardlatest on leitav üldplaneeringu lisa 4.

Tagada tuleb maavarade keskkonnasõbralik kaevandamine ja maapõueressursi efektiivne kasutamine minimaalsete kadudega. Keskkonnasõbralik kaevandamine tähendab maardla kiiret ammendamist, võimalikult suure koguse maavara väljamist võimalikult lühikese aja jooksul, põhjavee minimaalset mõjutamist, müra-, tolmu- ja seismiliste normide ületamise vältimist ning kaevandatud ala kiiret projektikohast korrastamist (eelistatult puhkealaks). Ressursi efektiivne kasutamine tähendab kaevandamisväärsel maavara võimalikult täielikku väljamist ning kaasnevate maavarade kasutamist.

Mäe- ja turbatööstuse maa-alale võib ehitada kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ning rajada tulekaitseribasid ja tuulekaitsevööndeid. Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamist eesmärgil toimub õigusaktidest sätestatud korras. Kaevandamistegevusega tuleb tagada, et keskkonnanäringud oleksid võimalikult vähesed.

Kaevandamisloa andja saab kaevandamisloa taotluse ning taotluse kohta tehtava otsuse eelnõu arvamuse saamiseks omavalitsusele.

**Arvamuses kaalub kohalik omavalitsus järgmisi põhimõtteid:**

- 1) olemasolevate karjääride ammendamist tuleb eelistada uute rajamisele;
- 2) eelistada tuleb maavara kaevandamist asustatud aladest eemal ning sealjuures tuleb arvestada kaevandatud maavarade transpordiga kaasnevate negatiivsete mõjude ja vastavate leevendusmeetmete (nt teedele mustkatte rajamine) rakendamisega. Tiheasustatud aladel ja küla keskuse maadel peab säilima kvaliteetne elukeskkond;
- 3) uue või laiendatava karjääri vahemaa elamutega võiks võimalusel olla vähemalt 150 m. Elamu asumisel lähemal kui 150 m on soovitatav rajada müratõkkevallid;
- 4) juurdepääsuteed ja väljaveoteed peavad vastama maardla kasutamisega kaasnevale liikluskoormusele;
- 5) maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku aladel ning hinnata eelnevalt mõju väärtuslikele maastikukomponentidele.

**2.7.15 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA**

**Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete kogumise, taaskasutamise ja kõrvaldamise maa-ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa-ala.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: tootmise maa-ala, äri maa-ala, transpordi maa-ala, mäetööstuse maa-ala ja turbatööstuse maa-ala.**

Jäätmete käitlemist reguleerib Põhja-Sakala vallas jäätmehoolduseeskiri ja Põhja-Sakala valla jäätmekava.

Veterinaar- ja Toiduamet on Põhja-Sakala vallas kinnitanud ühe eriolukorras kasutatava loomsete jäätmete matmispaiga Metsküla külas Õisu metskond 16 katastriüksusel. Matmispaiga kasutamine on ette nähtud ja lubatud ainult äärmisel vajadusel, mis võib olla tingitud elutähtsa teenuse katkestusest või taudi iseloomust ja nakkusohtlikkusest või taudi eskaleerumisest, mille puhul kuulutatakse välja eriolukord.

Kompostimisväljakute rajamine tuleb kavandada detailplaneeringuga.

**Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:**

- 1) tuleb järgida jäätmekavas ja jäätmehoolduseeskirjas sätestatud;
- 2) kui jäätmekäitluse maa-alal tekib nõrgvesi, tuleb nõrgvesi kokku koguda ja puhastada kohapeal, et see vastaks veeseaduse ja selle alusel kehtestatud õigusaktidega heitvee puhastamisele sätestatud nõuetele või juhtida nõrgvesi lähimasse sobivasse reoveepuhastisse;
- 3) jäätmekäitluse maa-ala kavandamisel ei tohi jäätmehooldlast tulenevad piirangud ulatuda naaber maaüksusele ilma naabrite nõusolekuta.



### 2.7.16 TEHNOEHITISE MAA-ALA

**Tehnoehitise maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, tootmise maa-ala, transpordi maa-ala, mäetööstuse maa-ala ja turbatööstuse maa-ala.**

Inimeste elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri (v.a päikesepargi, biogaasi tootmiseehitis) rajamine on lubatud maakasutuse juhtotstarbest sõltumata vastavalt vajadusele.

Rajatiste likvideerimisel on lubatud maa-alade kasutusele võtmine muul, lähipiirkonda sobival, otstarbel.

### 2.7.17 TRANSPORDI MAA-ALA

**Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.**

**Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tootmise maa-ala.**

Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonide, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.

Transpordi maa-ala planeerimisel tuleb jälgida peatükis 5.1 toodud tingimusi.

## 3 Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused

Veekogude süvendustööde läbiviimisel ning uute veekogude rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja tegevus tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Arendustegevusega ei tohi halvendada ja kahjustada veekogude seisundit. Ehitustegevuse planeerimisel tuleb vältida veekogu risustamist ja reostamist ehitusjäätmete, õlide, kütuse ja muude reoainetega.

Veekogude hooldustöödest (pilliroo, hundinuiade ja muu taimestiku eemaldamisest, ka sellise taimestikuga veekogude süvendamine) soovituslik hoidumise periood on 15. aprillist kuni 1. augustini. Kui veekogul pesitsevad veelinnud, kelle pojad ei ole selleks ajaks lennuvõimet saavutanud ning vajavad kaldataimestiku varju, on soovituslik tööde alustamisega viivitada 15. augustini.

Võimalusel tuleb Keskkonnaministri 15.06.2004 määruses nr 73 „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“ nimetatud Navesti jõe lõheliste lõik korrastada, kudealad taastada ja

parandada. 2019. aastal valmis Loopre kalapääs ning enne seda rajati Pilistvere paisule tehiskärestik ja lõhelaste sigimis- ja kasvualad. Seetõttu on oluline, et Navesti jõe Pilistvere-Loopre vahelisel lõigul parandataks vee-elupaika. Võimalusel eemaldada koprapaisud, sh regulaarselt koprad välja püüda, mis takistavad kalade rännet. Samuti oleks vajalik jõe taastamine ning vajadusel uute kudealade rajamine, mille teostamisel on vaja kaasata ka pädev ihtüoloog.

Veekogude eutrofeerumise vähendamiseks tuleb säilitada veekogude ja nende kaldaalade looduslikkus, sh kõrghaljastus jõgede kallaste veekaitsevööndis. Seal, kus veekogude kaldaalad on kaotanud inimtegevuse tõttu (nt põllumajandustegevus) oma loodusliku ilme, tuleb need taashaljastada.

Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud looduskaitseaduses toodud erisustel. Ehituskeeluvööndi laius kaldal on sätestatud looduskaitseaduses.

Ehitamisel veekogu piiranguvööndi ulatuses tuleb arvestada järve või jõe kaldal paikneva metsamaa ehituskeeluvööndi erisust vastavalt looduskaitseadusele, mille kohaselt laieneb metsamaal metsaseaduse tähenduses ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasrada peab olema avatud nelja meetri ulatuses veekogu piirist ning kallasraja üleujutuse korral peab läbipääs olema tagatud kahe meetri ulatuses veeseisu piirjoonest.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu.

Edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb täiendavalt määrata juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale olukorras, kus avaliku veekogu kaldale planeeritakse teenindushoonet, ühiskondlikku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Tiheasustusega alal ja küla keskuse maal uute elamu ja/või äri maa-ala katastriüksuste moodustamisel veekogu kaldaalal tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond võimalikult suures ulatuses, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks.

Võlli külas Juurika-Veski katastriüksusel (75901:005:0200) on planeeritud taastada kunagine Juurika-Veski paisjärv endistes piirides. Planeeritud paisjärv on toodud taristu ja tehnoorkude joonisel. Paisjärve taastamisel rajatakse kalatrepp.

### **3.1 Üleujutusest ja selle ohust tulenevad tingimused**

Suurimad üleujutusriskiga alad paiknevad Soomaa rahvuspargi territooriumil. Põhja-Sakala vallas on suurte üleujutustega siseveekogudeks Halliste jõgi Tipu külast suudmeni; Navesti jõgi Loopre sillast

Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia maantee ja Raudna jõgi järvest suudmeni. Antud piirkonnas on üleujutusala piiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete muldade leviala piir veekogu veepiirist arvates. Tulenevalt looduskaitseadusest koosneb antud aladel piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd ülalnimetatud lõikudes üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndite laiusest.

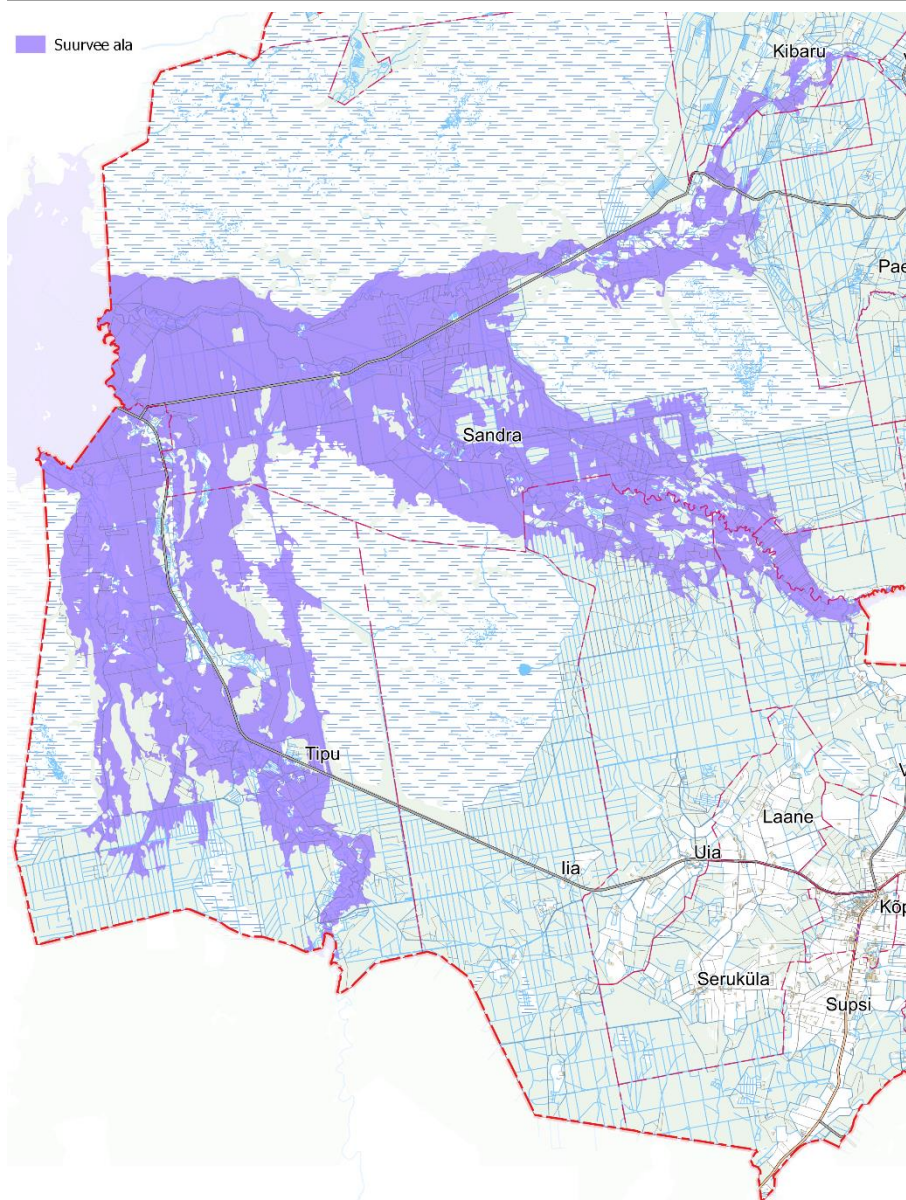
Soomaa piirkonna teemaplaneeringus on ära toodud Soomaa rahvuspargi üleujutusala (skeem 1). Suurvee ajal algab üleujutus Tipu ja Sandra küla kohalt. Tipus jõuab üleujutus 2–3 päeva pärast Riisale. Riisa küla järgi tuntakse Navesti, Halliste, Raudna ja Lemmjõe alamjooksu Riisa üleujutusosalana, mis pindalalt on Eesti suurim üleujutusala, ulatudes kuni 175 km<sup>2</sup>.

Lisaks on võimaliku üleujutusohuga alade hulka arvatud ala, mida katab üleujutuse tunnustega mullastik. Maakasutusplaanile on kantud lammimullad (arvesse on võetud Maa-ameti mullakaarti). Lammimuldade areaalid on planeerimissetepanekul määratletud võimaliku üleujutusohuga aladena. Nimetatud alade osas tuleb detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda eksperthinnangu koostamist reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks. Kaalumisel tuleb lähtuda ala suhtelisest kõrgusest võrreldes veekogu veeseisuga, faktidest varasemate üleujutuste kohta ning taimestiku eripäradest.

Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud EELIS andmete põhjal töötavad paisud. Paisu purunemisel on üleujutusohu allavoolu paiknevatele hoonetele ja teedele. Teede ärakande korral võib katkeda ühendus asustusüksusega.

#### **Üleujutusriskiga alade ehitustingimused:**

- 1) vältida üleujutusriskiga aladele hoonestuse planeerimist (v.a Soomaa);
- 2) üleujutusohuga alale ehitamisel tuleb võtta kasutusele tehnilised lahendused üleujutusriskiga seonduvate kahjude vältimiseks;
- 3) planeerimisel üleujutusohuga aladel tuleb kaasata Päästeamet;
- 4) teede rajamisel arvestada üleujutuskõrgustega ning määrata tee minimaalne kõrgus sellest lähtuvalt;
- 5) hoonete tehnosüsteemide veekahjustusele tundlikud rajatised ei tohi üleujutuse korral vee alla jääda;
- 6) elektrivõrgud planeerida viisil, mis võimaldavad neid välja lülitada üleujutusala piires;
- 7) planeerida sademevee sulgemise süsteemid, et süsteem ei hakkaks tagurpidi tööle;
- 8) kanalisatsioonipumplatele tuleb rajada sõltumatu elektrivarustus, et kiirendada töövõime taastamist.



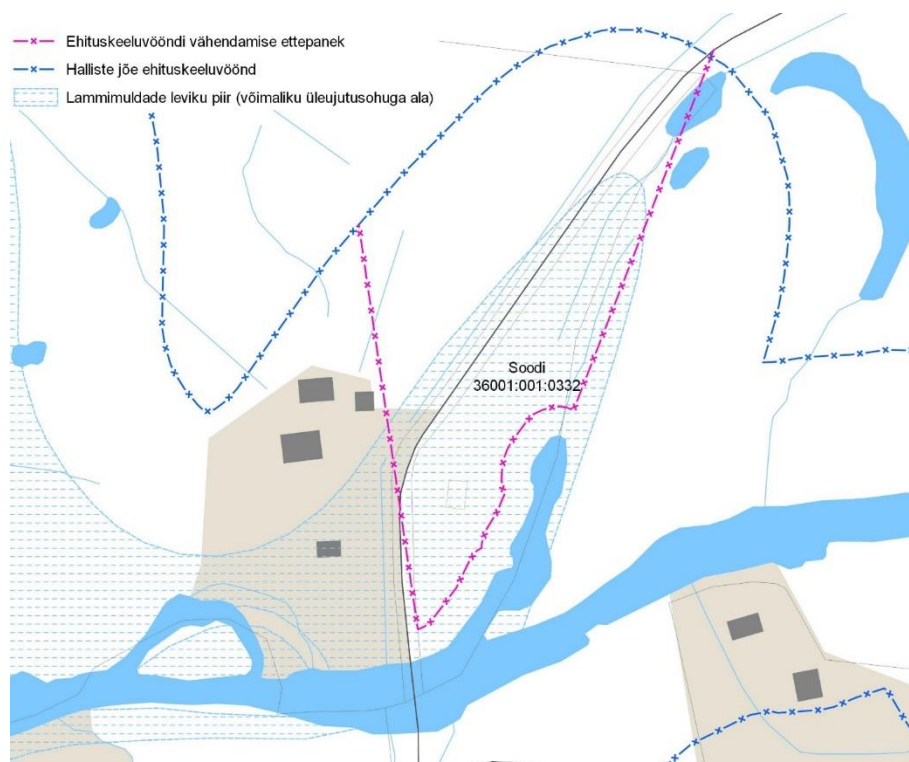
**Skeem 1.** Üleujutusala Soomaa rahvuspargis (Andmed: Soomaa piirkonna teemaplaneering, 2018; aluskaart: Maa-amet, 2019).

## 3.2 Ehituskeeluvööndi vähendamine

### 3.2.1 TIPU KÜLA SOODI KATASTRILÜKSUS

Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit Tipu külas Soodi (36001:001:0332) katastrilüksusel 10 meetrini Halliste jõe põhikaardile kantud veepiirist (skeem 2). Antud ala jääb suurte üleujutustega siseveekogu Halliste jõe äärde. Vastavalt Keskkonnaministri 28.05.2004 vastu võetud määrusele nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel üleujutustega siseveekogu. Tulenevalt looduskaitseadusest koosneb antud aladel piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndite laiusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik olemasolevale vundamendile (muuseumi)hoone rajamiseks.



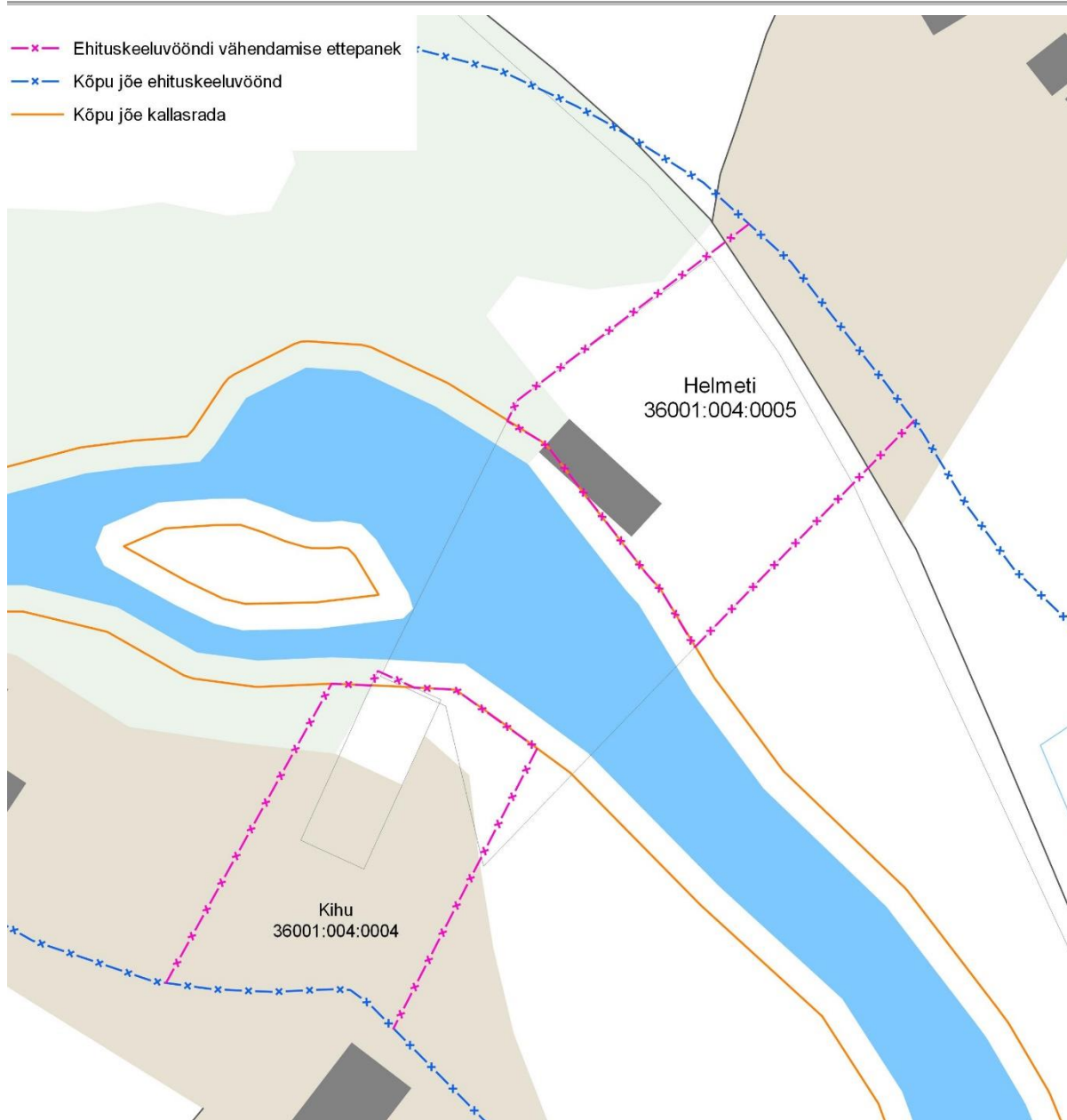
**Skeem 2.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Halliste jõel Soodi katastriüksusel (Aluskaart: Maa-amet, 2020).

### 3.2.2 PUNAKÜLA HELMETI JA KIHU KATASTRÜKSUS

Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit Punakülas Helmeti (36001:004:0005) katastriüksusel Kõpu jõe kallasrajani (neli meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist) (skeem 3). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik lagunenud saekaatri asukohale abihoone ehitamiseks. Endine saekaater lammutatakse ja selle asemele kavandatakse väliköök ja laohoone küttepude ning tehnika hoidmiseks.

Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit Punakülas Kihu (36001:004:0004) katastriüksusel Kõpu jõe kallasrajani (neli meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist) ning alal, kus olemasolev vundament asub jõele lähemal mööda vundamendi äärt (skeem 3). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik endise vesiveski varemetele abihoone ehitamiseks. Hoonesse kavandatakse tulevikus saun, puidutöötuba ja tehnika hoiuruum.

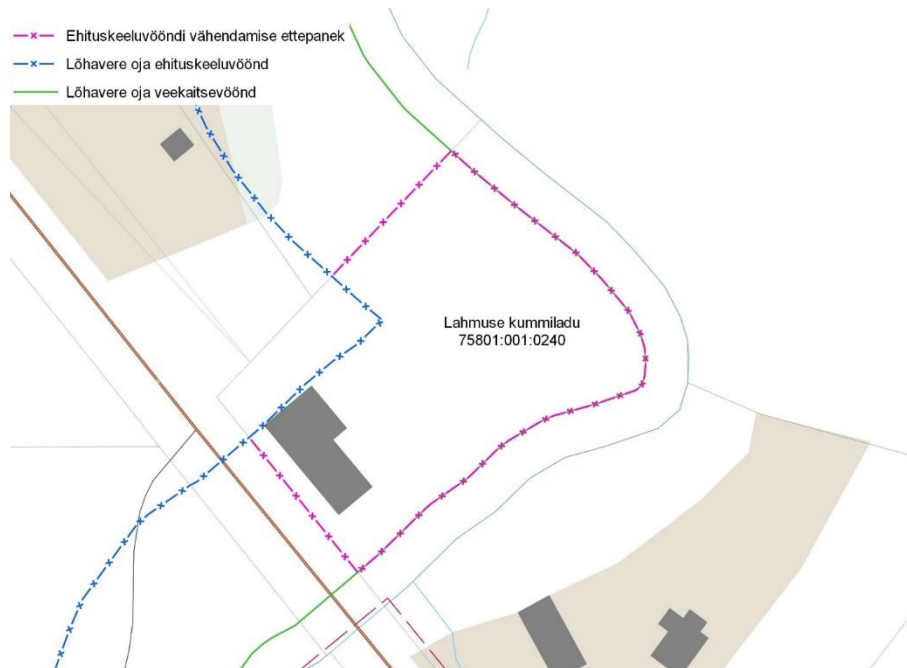
Punakülas Kõpu jõe ääres asuvad Helmeti ja Kihu kinnistud on ühe omaniku kasutuses ning planeeringuga kavandatakse ka sild vanadele paisutusrajatistele üle jõe, mis võimaldaks liikumist kinnistute vahel.



**Skeem 3.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Kõpu jõel Helmeti ja Kihu katastriüksusel (*Aluskaart: Maaamet, 2020*).

### 3.2.3 LAHMUSE KÜLA LAHMUSE KUMMILAO KATASTRIÜKSUS

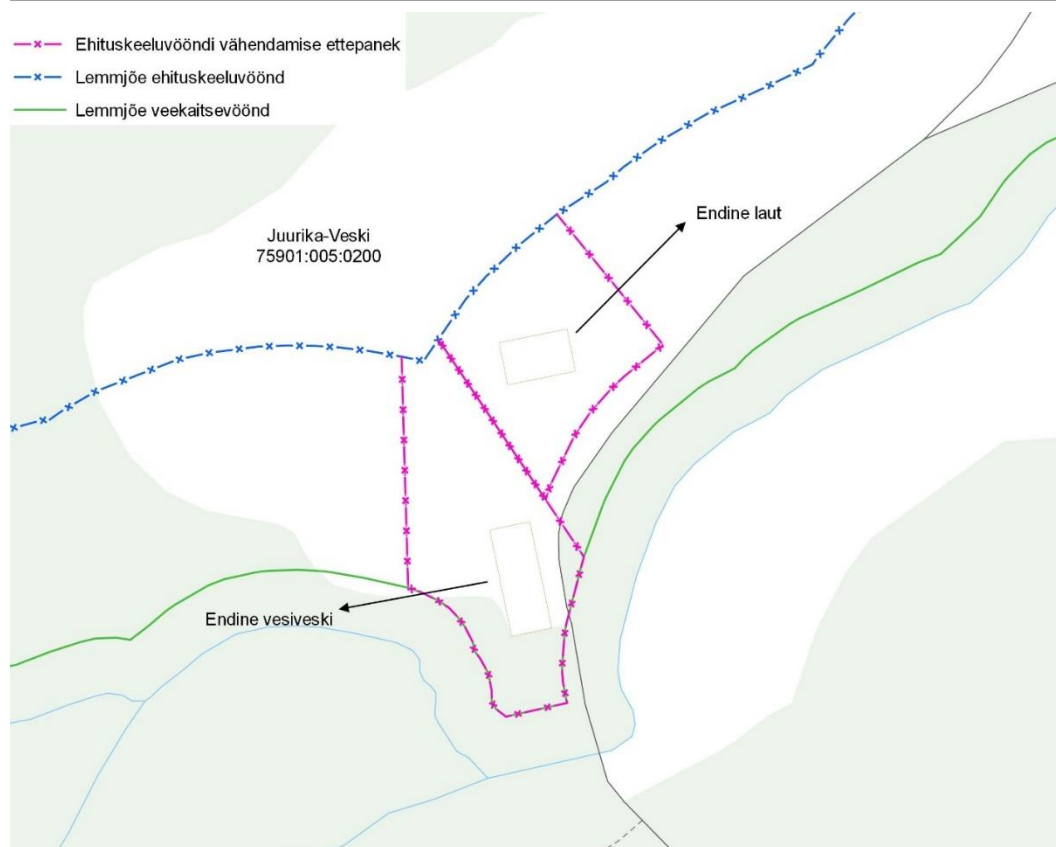
Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit Lahmuse külas Lahmuse kummiladu (75801:001:0240) katastriüksusel Lõhavere oja veekaitsevööndi piirini (skeem 4). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik olemasolevas hoones äritegevuse (külalistemaja) arendamiseks ning õuealale külalistemaja teenindamiseks vajalike ehitiste rajamiseks.



**Skeem 4.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Lõhavere ojal Lahmuse kummiladu katastriüksusel (Aluskaart: Maa-amet, 2020).

### 3.2.4 VÖLLI KÜLA JUURIKA-VESKI KATASTRIÜKSUS

Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit Võlli külas Juurika-Veski (75901:005:0200) katastriüksusel Lemmjõel 10 meetrini ja 20 meetrini veepiirist vastavalt skeemile 5. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik katastriüksusel varem asunud hoonete asemele mitmeotstarbeliste hoonete rajamiseks. Vana veski-eluhoone vundamendile on planeeritud rajada saun ja eluhoone ning endise lauda vundamendile abihoone koos majutusvõimalusega.

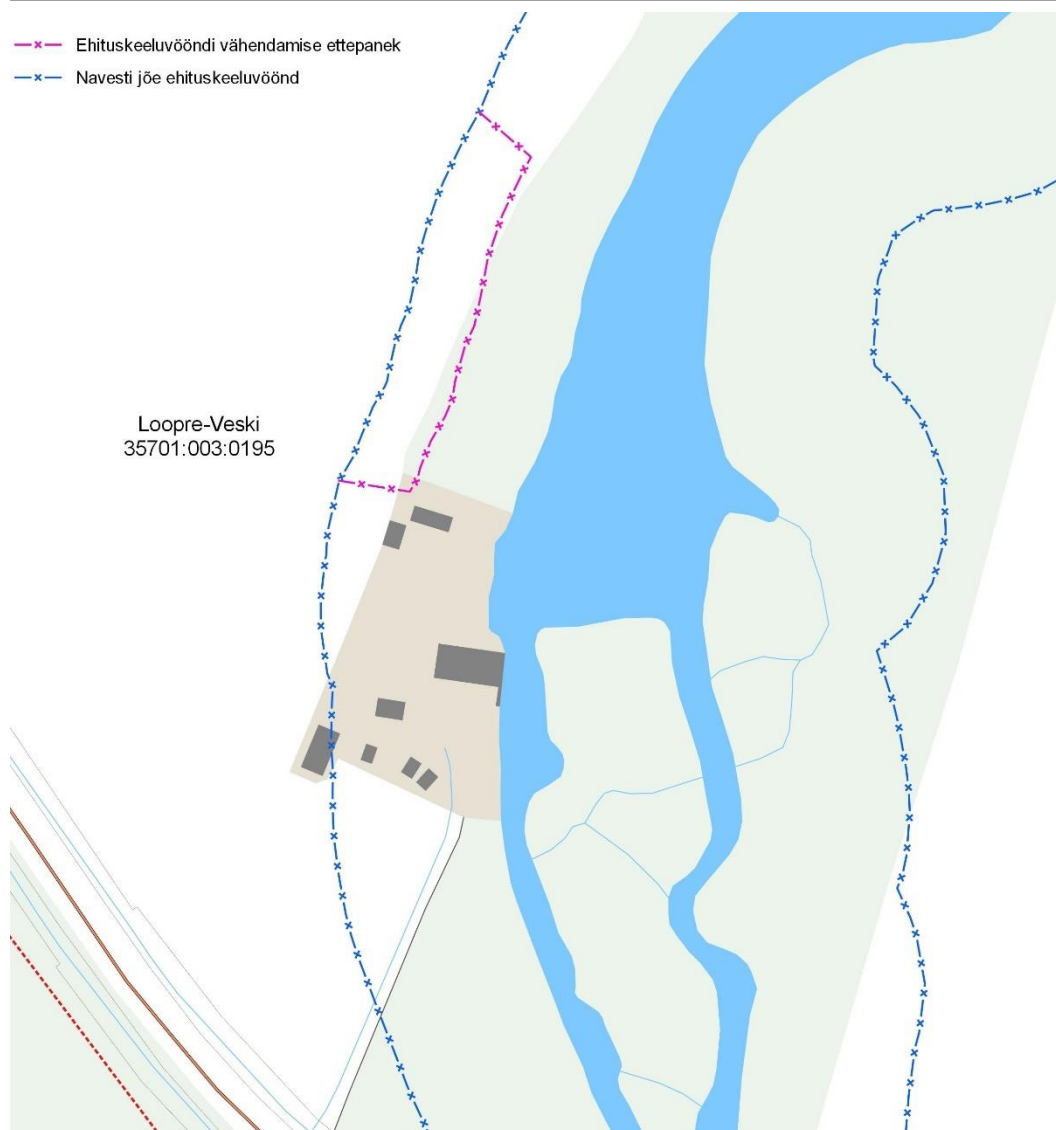


**Skeem 5.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Lemmjõel Juurika-Veski katastriüksusel (*Aluskaart: Maaamet, 2020*).

### 3.2.5 LOOPRE KÜLA LOOPRE-VESKI KASTASTRIÜKSUS

Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit Loopre külas Loopre-Veski (35701:003:0195) katastriüksusel Navesti jões 30 meetrini veepiirist vastavalt skeemile 6. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik katastriüksusel puhkemajanduse arendamiseks ning kämpingute rajamiseks.





**Skeem 6.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Navesti jõel Loopre-Veski katastriüksusel (*Aluskaart: Maaamet, 2020*).

### 3.2.6 DETAILPLANEERINGUTEGA VÄHENDATUD EHITUSKEELUVÖÖND

Detailplaneeringutega on ehituskeeluvööndit vähendatud:

- Kootsi küla Mardi kinnistu (75901:001:0096), kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 110;
- Vastemõisa küla Vastemõisa tee 28 (75801:001:0592), kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 otsusega nr 54;
- Tipu küla Linnu-Tiiru (36001:003:0002), kehtestatud Kõpu Vallavolikogu 14.10.2009 otsusega nr 15;
- Vihi küla Jõeääre (75901:002:0010), kehtestatud Suure-Jaani Vallavolikogu 17.11.2004 otsusega nr 140;

- Vihi küla (Vainu, Energia, Siimu, Elujõu katastriüksused), kehtestatud Suure-Jaani Vallavolikogu 15.09.2004 otsusega nr 133;
- Võlli küla Ülevõlli (75901:005:0024), kehtestatud Suure-Jaani Vallavolikogu 21.04.2004 määrusega nr 40.

## 4 Väärtused

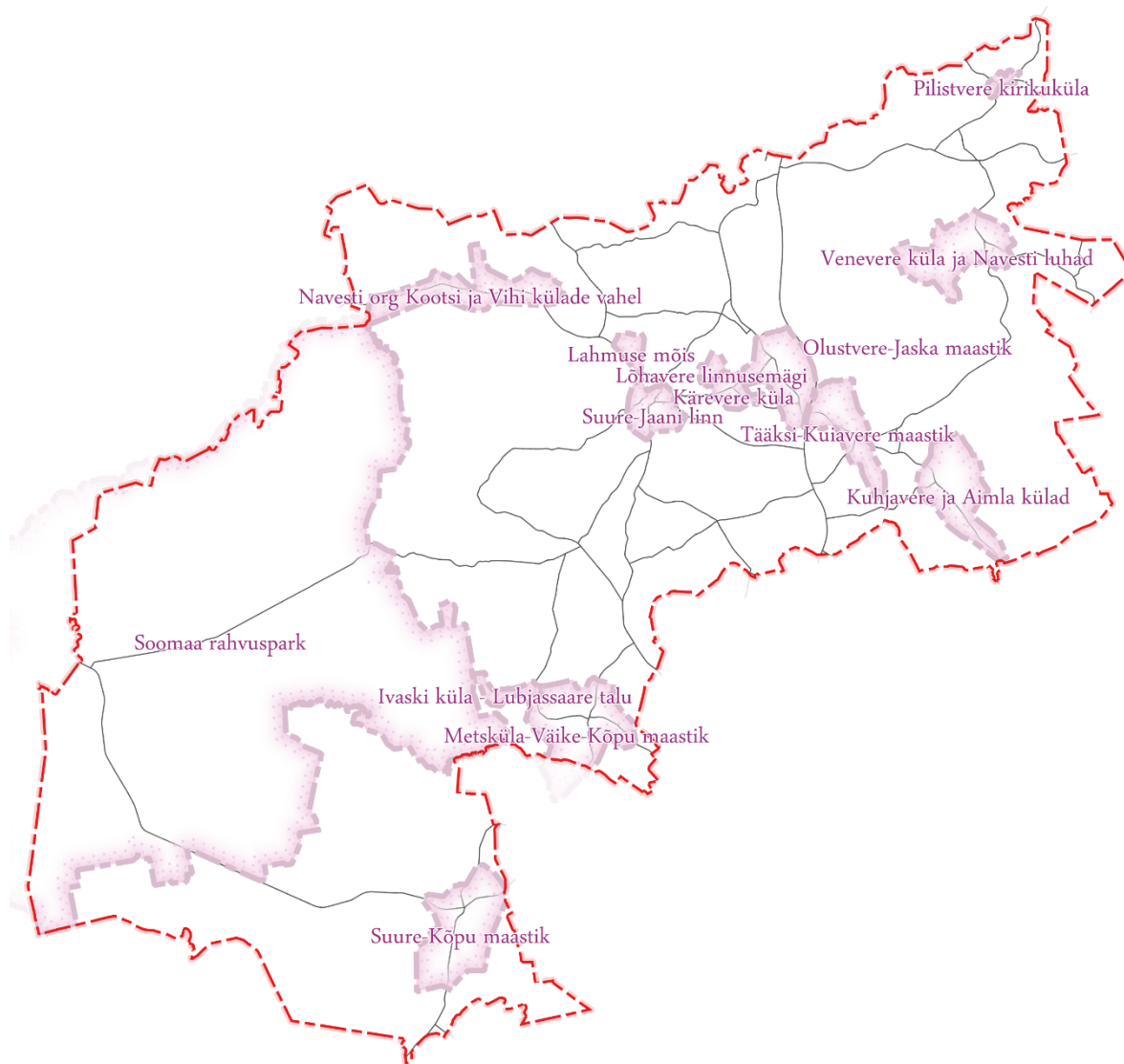
### 4.1 Väärtuslikud maastikud

Põhja-Sakala valla väärtuslikud maastikud on määratletud Viljandi maakonnaplaneeringus 2030+, kus maastike hindamise ja määratlemise aluseks olid põhiliselt viit tüüpi väärtused: kultuurilis-ajalooline, looduslik, esteetiline, rekreatiivne ja turismipotentsiaal ning identiteediväärtus. Üldplaneeringuga on täpsustatud väärtuslike maastike piire.

Põhja-Sakala valda on määratud 14 väärtuslikku maastikku, neist 8 on kohaliku ning 6 maakondliku tähtsusega (skeem 7, tabel 2).

#### **Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikualale tuleb säilitada võimalikult olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada teede- ja tänavate võrgu ajaloolise struktuuri ning ehitustraditsioonidega;
- 2) uute ehitiste kavandamisel või vanade ümberehitamisel tuleb arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga ning tuleb jälgida, et uuendus ei rikuks maastiku üldilmet;
- 3) tuleb säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- 4) tuleb säilitada traditsioonilisi maastikuelemente ning -struktuure;
- 5) võimaluse korral tuleb taastada traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
- 6) vältida tuleb vaateid häiriva hoonestuse rajamist kaunite vaadete vaatesektoritesse, pöörata tähelepanu vaatesektorisse kavandatavate uute ehitiste arhitektuursele kvaliteedile;
  - vältida mobiilside mastide ja tuulegeneraatorite rajamist väärtuslikule maastikualale ja kaunite vaadete vaatesektoritesse;
  - vaatekohtade maa-alad reserveerida vajadusel puhkekohtadeks;
- 7) väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisele ning väljaandmisele õigusaktidega sätestatud korras;
- 8) vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist väärtuslikule maastikualale.



**Skeem 7.** Põhja-Sakala vallas paiknevad väärtuslikud maastikud (Aluskaart: Maa-amet, 2019).

**Tabel 2.** Põhja-Sakala vallas paiknevad väärtuslikud maastikud.

Väärtusliku maastiku nimetus	Tähtsus	Kaitseväärtus
Venevere küla ja Navesti luhad	kohalik	Kõrge kohaliku tähtsusega. Vähemalt sajandivanune põldude- ja asustumusmuster ja teedevõrk nii Veneveres kui Maalastis, rehielamud; muistne asulakoht ja kivikalme; tuuliku varemed. Huvitava reljeefiga ala, ilusad vaated teedelt, kuid kohati ka võsa. Suure osa alast moodustab Maalasti LKA; lamminiidud, -metsad ja sood on kõrge loodusliku väärtusega. Venevere tiigi ääres puhketalu. Kaitseala võiks pakkuda huvi loodusturistidele.
Navesti org Kootsi ja Vihi külade vahel	kohalik	Üks paremini säilinud piirkondi väikeste üksiktaludega piki jõge Viljandimaal. Kootsi külas on kiviaja (Lepakose) asulakoht (VI-IV at e.m.a) ja kalmistu. Jakobsoni "Sakala" tee. Talud üldiselt maanteele ei paista, jõgi samuti mitte. Ala keskosas, Lepakose ümbruses võsastav maastik. Looduslik jõesäng, niidud, mida veel traditsiooniliselt majandatakse. Lepakose hoiuala. Alal leidub vaatamisväärsusi ja ilusat metsa, juurdepääs hea tänu maanteele. Alal sobiks arendada loodusturismi (luited, luhad).
Lahmuse mõis	kohalik	Kohalikul tasandil kõrge tähtsusega. Hästi säilinud mõisasüda 10 arhitektuurimälestisega, sh park ja allée. Mõisasüdamelised hooned ja park paisjärvega on heas korras. Mõisa juurest avanevad vaated ümbruskonna põldudele.
Kärevere küla	kohalik	Vähemalt sajandivanune põldude- ja asustumusmuster ja teedevõrk. Väärtuslikud elemendid küla keskmel: muistne asulakoht ja kalmistu. Huvitava lainja reljeefiga, hooldatud, keskmise mastaabiga põllumajandusmaastik. Kaunis vaade põldudele ja taludele avaneb Jaska teeristi ümbruses. Lõhavere oja looduslik osa.
Ivaski küla - Lubjassaare talu	kohalik	Ivaski küla on hästisäilinud, arhailise ilmega põlisküla, kus on alles vana vesiveski ning kaks vesiveski kohta. Lubjassaare ja Kõõbra (Kõleri park) on kultuuriloolise tähtsusega. Ivaski küla on kena, kuid jätab kohati mahajäetud mulje. Vastemõisa oja looduslik säng ja selle äärsed niidutükid, paisjärv. Väga kõrge kohalik tähtsus. Head võimalused talu- ja loodusturismi arendamiseks, kuna asub Soomaa vahetus läheduses.
Metsküla - Väike-Kõpu maastik	kohalik	Hästi säilinud põldude- ja asustumusmuster Väike-Kõpus ja Metsküla keskses osas. Alal leidub väärtuslikke taluhooneid, kaks kalmistut ja asulakoht Metskülas, üks kalmistu Väike Kõpus. Ilusad avarad vaated eriti Väike-Kõpu, kuid ka Metsküla poolt üle Raudna oru; hooldatud traditsioonilise ilmega külamaastik Metskülas. Vanemad okasmetsaga alad on tänaseks enamasti raiutud. Võimalused talu ja loodusturismi arendamiseks, kuna asub Soomaa naabruses.
Suure-Kõpu maastik	kohalik	Väga kõrge kohalik väärtus, ka maakondlikult hinnatud. Ala on väga heaks näiteks ajaloo kontsentratsioon: lähestikku asuvad Suure-Kõpu mõisaansambel hästisäilinud peahoone ja pargiga, Supsi asundusküla, Kõpu kirik kirikuaia ja kalmistuga, kirikuküla, millest hiljem sai kolhoosikeskus. Kõpu asulas leidub hulk väärtuslikke ja heas seisus vanu hooneid. Ala on tervikuna ilus ja üldiselt hästi hooldatud, dominantideks Kõpu kirik, asula ja mõisaansambel. Suurepärased vaated Viljandi – Pärnu maanteelt ja kiriku juurest Kõpu orgu, samuti Punakülast põhja suunas. Kõpu on Soomaa eelpostiks, kuid on ka ise atraktiivne paik mitmete vaatamisväärsustega. Pedagoogiline maastik Eesti ajaloo tundmaõppimiseks.
Tääksi-Kuiavere maastik	kohalik	Kohalikul tasandil väga kõrge, ka maakondlikult väärtustatud. Osalt hästisäilinud põldude- ja asustumusmuster, põliskülad. Muististerohke ala, vana hiiekoht. Looduslikult kaunis koht, enamasti hästihooldatud talud-hooned. Kaugvaated Navesti orule Tääksi ja Kuiavere külas. Linnamäel kasvav mets, allikad, Tääksi oja, rändrahnud (Paksu Suurkivi jt). Tegemist on looduslikult kauni ja mitmekesise paigaga, kus leidub mitmeid vaatamisväärsusi ja aktiivseid külaelanikke. Eeldused talu- ja loodusturismi arendamiseks väikeses mastaabis.
Suure-Jaani linn	maakondlik	Linn koos kiriku ja surnuaiaga on väärtuslik tervik; omab sümboolset tähtsust kui üks rahvusliku liikumise keskusi 19. sajandil. Väärtuslikud elemendid: kirik, kirikuaed, sumuaed, pastoraat, alleed, paisjärv; kihelkonnakooli hoone, kaks ühishauda. Linn on üldiselt heas korras ja terviklik. Paisjärv on oluline maastikuelement, sellele avanevad vaated nii linna kui kiriku poolt. Kirik maamärgina paistab maastikus kaugele. Linnast läänes ja idas paiknevad viljapuuaiad on hea hoolduse korral ilusaks maastikuelemendiks. Linna ümbruse põllud on haritud. Looduslik väärtus madal, kuna on tegemist põhiliselt asulamaastikuga; väärtuslik on Suure-Jaani paisjärv ja linna idaossa jääv oja metsa ja rohumaadega (puhkeala). Väga kõrge nii kohaliku kui maakondlikul tasandil. Linn tervikuna võiks toimida nii iseseisva turismiobjekti kui teeninduskeskusena, kuna asub maanteede ristumiskohas, nii Soomaa kui Olustvere naabruses.
Pilistvere kirikuküla	maakondlik	Pilistvere kirik kirikuaiaga, hästi säilinud kirikuküla, kalmistu ja suure sümboolse tähendusega memoriaal. Kirik on maamärk, mis paistab kaugele; selle ümbrus väga ilus, pastoraadi ja paisjärvede ümbrus on korrastatud. Küla traditsioonilise ilmega. Väärtuseks on Navesti jõe looduslik kulg

		Pilistvere läheduses. Luhad paraku võsastunud. Kõige väärtuslikum ala, ka kõrge maakondliku tähtsusega. Memoriaal ja kirik on küllaltki populaarsed külastusobjektid.
Lõhavere linnusemägi	maakondlik	Väga kõrge nii kohalikul kui maakondlikul tasandil. Lõhavere linnusemägi omab suurt ajaloolist väärtust; üks eestlaste muistse vabadusvõitluse sümboliteid. Keset metsa kõrguv peaaegu puudeta ala. Väärtuslik on lookleva sängiga Lõhavere oja, samuti ümbritsev vanem mets, kahjuks on palju raieid sees. Tähtis turismiobjekt Viljandi maakonnas, kergesti ligipääsetav.
Olustvere-Jaska maastik	maakondlik	Väga kõrge nii valla kui maakonna tasandil. Olustveret ja selle ümbrust võib käsitleda kui ajaloo kontsentraati. Lähestikku asuvad muistne asulakoht; Olustvere mõisaansambel (üks paremini säilinuid Viljandi maakonnas), Jaskamõisa säilinud hooned, asunduskülad Olustveres ja Jaskas, raudtee-asula; teedevõrgus on samuti eristatavad erinevad kihid: raudtee, mõisa puiesteed, nõukogude perioodil rajatud põlluteed ja Tallinna maantee. Ala on tervikuna ilus, detailirikas ja üldiselt hästi hooldatud, dominandiks mõisaansambel oma võimsate alleedega; vahelduv reljeef pakub avaraid vaateid; Olustvere asundusest kõrgemalt künkalt ilus vaade Tääksi orule (häirib avamaastikul domineeriv mobiilimast). Puiestee paistab üle põldude ka Tallinna maanteelt. Papiorust Navesti poole liikudes avaneb ilus vaade Navesti orule ja ümbrusele. Hulgaliselt vaatamisväärsusi, mis moodustavad põneva terviku.
Kuhjavere ja Aimla külad	maakondlik	Kõrge väärtusega nii kohalikul kui maakondlikul tasandil. Hästisäilinud asustusstruktuur, vana tee. Aimlas hästisäilinud mõisaegne põldudemuster; väärtuslikud elemendid: Aimla maakivist mõisahooned, kalmistu; leidub ka väärtuslikku taluhoonestust. Avarad vaated kõrgemal asuva tee pealt ümbritsevale külamaastikule, Aimla mõisa hooned, Aimla ümbruse metsad ja palju heas korras talusid. Ala naabruses asub Parika raba LKA. Võimalused arendada talu- ja loodusturismi.
Soomaa rahvuspark	maakondlik	Soomaal kui tervikul on väga kõrge kohalik ja maakondlik väärtus (3. koht maakonna esikuuikus). Väärtuslikud on kõik asustatud talud, põllud, hooldatud lamminiidud. Vähemalt sajandivanused teed: Iia – Tipu, Ärna – Tõramaa. Esteetiliselt nauditavad on nii loodusmaastikud kui hooldatud lamminiidud; Soomaa on üks väheseid kohti, kus veel näeb nii suuri niidetud looduslikke luhtasid. Võimsat vaatepilti pakuvad üleujutused. Teid mööda sõites avaneb aga vähe huvitavaid vaateid (Tipu külas, Oksal, Kuusekääräl), eriti üksluine on Iia – Tipu tee. Rahvusvahelise tähtsusega märgala (Ramsari ala). Looduslikus seisundis rabad, lammimetsad. Säilinud lamminiidud. Üleujutused jõgedel, mis on säilitanud oma loodusliku sängi. Maastikuline ja elustikuline mitmekesisus: palju haruldasi kooslusi ja liike, liigirikkus. Üha kasvava populaarsusega turismiobjekt. Eesti edelaosa ainus rahvuspark ja suurim kaitseala. Turistide jaoks loodud külastuskeskus ja hulk matkaradu.

## 4.2 Vaatesektor

Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline. Vaadete avamiseks tuleb eemaldada vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatesektorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele-lindudele ning on olulised kallaste erosiooni vältimiseks. Vaatesektori avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealas kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaid vähemalt üle aasta.

### **Tingimused vaatesektorite säilitamiseks:**

- 1) säilitada ja avada vaatesektorid;
- 2) võimalusel arendada vaatekohad puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks. Rajada vajadusel nende juurde sobiv taristu (pingid, prügikastid jne) ja juurdepääsuteed;
- 3) maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud vaatesektorisse.

Lisaks vaatesektoritele on planeeringus määratud kauni vaatega teelõigud. Kauni vaatega teelõik on teelõik, millelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Kauni vaatega teelõikude piirkondades tuleb rohkem tähelepanu pöörata maastike hooldamisele ja kujundamisele.

## 4.3 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid

Miljööväärtuslikena on üldplaneeringus käsitletud hoonestusalasid, millel on terviklik miljöö koos säilinud haljastuse, hoonestuse, teede- ja tänavatevõrguga. Miljöö väärtus on tihedalt seotud ümbritseva keskkonna kvaliteediga. Miljööväärtuslike alade hoidmiseks ja säilitamiseks on üldplaneeringuga määratud täiendavad kaitse- ja kasutustingimused. Miljööväärtuslike alade määramine ning nendel aladel tingimuste kehtestamine tagab piirkonnale ainuomase miljöö säilimise.

Miljööväärtuslikel aladel peab tähelepanu pöörama sellele, et säiliks alade motiivide ja vormide väljakujunenud suhe ning omapära. Uued hooned tuleb rajada välja kujunenud ehitusjoonele ja arvestada olemasolevat õuestruktuuri.

Täpsem miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide loetelu ning kirjeldus on leitav lisas 6. Antud lisas on ära toodud ka Soomaa piirkonna teemaplaneeringus kajastatud vaatamisväärsused ning ettepanekud täiendavateks tegevusteks antud aladel.

### **Miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide kaitse- ja kasutustingimused:**

- 1) hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb sobitada ja säilitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
  - arvestada ehitise arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas;
- 2) uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel sobitada uued elemendid kooskõlla olemasolevatega ja säilitada olemasolevad väärtused;

- 3) hoonete soojustamisel võimalusel jälgida akende paiknemist fassaadil ja tõsta aknad fassaadiga ühele tasapinnale;
- 4) vanade hoonete korrastamisel on soovitatav järgida säästva renoveerimise/rekonstrueerimise põhimõtteid, püüda korrastada ja säilitada olemasolevat;
  - vanade, enne 1940. aastat ehitatud hoonete rekonstrueerimisel on soovitatav säilitada hoonete välisilme ja terviklikkus võimalikult autentsel kujul;
  - võimalusel säilitada hoonete ehitamiseks kasutatud materjal ja detailid:
    - akende kuju ja ruudujaotus;
    - fassaad, varikatuse ja katusekarniisi kujundus;
    - hoone põhimahu katuse kalle (+/-10 kraadi) ja kuju;
    - hoovi poole on lubatud paigaldada katuseaknaid;
  - renoveerimisel kasutada olemasolevatega sarnaseid ehitusmaterjale. Algupärast matkivate materjalide (näiteks vooderplast, tsementplaat, teraskivi, trapetsprofiilplekk seinas vms; katusel on värvimata tsingitud teraspleki kasutamine lubatud aga mitte kiviimitatsioon pleki kasutamine) ja ajaloolise miljööga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine miljööväärtusega hoonestusalal ei ole lubatud;
- 5) soovitatav on mitte paigaldada elektrikilpe, antenne ja muid tehnilisi seadmeid (sh õhksoojuspumbad, päikesepaneelid) ja juhtmeid hoone tänavapoolsele fassaadile, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavale kohale katusel;
- 6) säilitada juurdepääs miljööväärtuslikele objektidele ning vaadeldavus;
  - juurdepääs Suure-Jaani vanale veetornile on piiratud kuni puurkaev on sihtotstarbeliselt kasutusel;
- 7) Olustvere aleviku raudteejaama ümbruse miljööväärtuslikul hoonestusalal säilitada allee ja munakivi sillutis. Vajadusel on lubatud allee uuendamine;
- 8) miljööväärtuslikud objektid peavad säilima;
  - Suure-Jaani vana veetorni taastamise korral ei kaasne omavalitsusele ega veetorni omanikule kohustusi;
  - raietööde käigus ei tohi miljööväärtuslikke objekte kahjustada.

#### 4.4 Kultuuriväärtuslikud objektid

Põhja-Sakala vallas asub kultuurimälestiste riikliku registri andmetel 138 kinnismälestist –21 ajaloomälestist, 51 arheoloogiamälestist ja 66 ehitismälestist (lisa 7), sh 20. sajandi kultuuriväärtuslikke objekte 19. Arheoloogiamälestisi ning maakasutusega seotud soovitatavad tegevused mälestistel ja meetmed maakasutuse negatiivse mõju leevendamiseks on käsitletud lisa 12. Põhja-Sakala vallas asub enamik muinsuskaitsemälestisi valla keskosas Suure-Jaani linna ja Olustvere aleviku ümbruses ning valla põhjaosas.

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

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas, vältida mälestist ja ümbritsevat keskkonda kahjustavaid tegevusi. Kui kinnismälestisele või selle kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Mälestistel ja kaitsevööndites ei ole maa senine sihtotstarbeline kasutus üldjuhul keelatud, kuid neil aladel tuleb arvestada seadusest tulenevate kitsendustega. Maakasutuse piirangud sõltuvad mälestise olemusest ja tüübist, arheoloogiamälestistel on kitsendused seotud kaeve- ja muude pinnasetöödega, samuti raietöödega, sest nende tegevuste käigus on oht kahjustada mälestise arheoloogilist kultuurkihti (pinnast) või mälestisele omast keskkonda. Reeglina on suurema ulatusega mälestistel (nt asulakohad) võimalik maa aktiivsem kasutus (nt maaharimine), väiksematel objektidel (kivikalmed, kääpad, kivid, kalmistud) passiivsem kasutus (heinamaa, karjamaa, metsamaa).

Kinnismälestised on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele kultuurimälestiste riikliku registri alusel. Muinsuskaitse alla võetud objektidel on arendustegevusel aluseks muinsuskaitseseadus.

Ajaloolistele väärtustele ja kultuurimälestistele peab olema tagatud avalik juurdepääs.

Mälestistena registris olevad hooned hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida sobiv kasutusotstarve.

Mälestiste ja nende kaitsevööndis uute ehitiste püstitamisel detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel tuleb üldjuhul tellida detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, mille eesmärgiks on kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada kinnismälestise säilimise ja selle kaitsevööndi eesmäärke. Ametiga kooskõlastatult ei pea eritingimusi koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust.

#### **4.4.1 LOODUSLIKUD PÜHAPAIGAD**

Looduslikud pühapaigad on olulise inimõjuta rahvapärimsuslikud ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud paigad või asjad. Need on olulised rahvapärimsuskultuuri ning kohaliku identiteedi kandjad. Tegemist on eriilmeliste objektidega, milleks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, kivid, allikad, jõed, ojad, koopad või erinevad maastikuvormid nagu künkad, orud või lohud. Ajaloolise loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärimsuse olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest.



Looduslikud pühapaigad on riikliku kaitse all muinsuskaitse või looduskaitse objektidena. Põhja-Sakala vallas asuvad loodusliku pühapaigad on toodud lisas 7. Riikliku kaitseta looduslikud pühapaigad on toodud väärtuste ja piirangute kaardil taustainfona.

Looduslikud pühapaigad säilivad kõige paremini oma traditsioonilises keskkonnas ja üldiselt tuleb nendes paikades minimeerida inimõju – v.a paikade traditsiooniline kasutamine või nende külastatavuse parandamine. Mälestisteks olevate looduslike pühapaikade ümber on tavapäraselt 50 meetri laiune kaitsetsoon, et säilitada neid oma loomulikus keskkonnas ja miljöös. Kohalik kaitse pühade puude puhul peaks tähendama lisaks konkreetse puu/puude kaitsele ka nende lähiümbruse kaitset, näiteks on oluline, et puud ei muutuks tormituultele avatuks. Pühaks peetud kivisid ohustab kõige enam maaparandus ja muud maastikku tugevalt mõjutavad tegurid (ehitus, karjäärid). Allikate kaitse puhul tuleb vältida otsest kahju objektile (metsa majandamine, mis rikub pinnast, ehitustegevus jm), kuid lisaks tuleb arvestada, et inimtegevusest tingitud veerežiimi muutused allikate ümbruses neid ei kuivendaks. Hiemägede puhul tuleb kaitsta piirkonna loomulikke traditsioonilist keskkonda. Kultuurimaastikul paiknevate objektide puhul sobib piirkonna edasine kasutamine karja- või heinamaana. Looduslikud pühapaigad omavad lisaks kohaliku identiteedi hoidmisele ka turismipotentsiaali – seetõttu võib kaaluda looduslike pühapaikade laiemat tutvustamist ja tähistamist infotahvlite ja/või teeviitadega.

#### 4.4.2 ARHEOLOOGIATUNDLIKUD ALAD

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele kantakse arheoloogiatundlikud alad, kus muistsete elupaikade, matmiskohtade, tööpaikade (muistsed põllud, rauatootmise ja –töötlemise kohad jms) ja pühapaikade avastamise tõenäosus on väga suur. Täpsemalt on arheoloogiatundlikke alasid käsitletud lisas 12.

Muinsuskaitseameti poolt koostatud arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski, kuid arvestada tuleb sellega, et seni avastamata ja prognoosimata muistiseid võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid. Seetõttu tuleb:

- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) tuleb alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);
- 2) arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
  - algatatakse detailplaneering;
  - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>.

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused (vt § 31).

#### 4.5 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja maade 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 ressurs on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Põllumajandusuuringute Keskuse poolt 26.02.2019 väljastatud vektorikiht, mida on üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud. Väärtuslikuks põllumajandusmaaks loetakse alasid, mis on suuremad kui viis hektarit.

Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduseelnõu, millest tuleb edaspidisel planeerimis- ja ehitustegevusel juhendada.

##### **Väärtusliku põllumajandusmaa maakasutus ja arendamise põhimõtted:**

- 1) väärtuslikud põllumajandusmaad hoida põllumajanduslikus kasutuses;
- 2) väärtuslikule põllumajandusmaale võib mullastiku kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või puudesalu;
- 3) tervikliku põllumassiivi säilimisel on lubatud väärtuslikule põllumajandusmaale üksiku elamu rajamine;
- 4) väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede ja raudteede rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil. Mittepõllumajanduslikuks otstarbeks ei arvata maatulundus maa-ala sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste (viljakuivati, küün, laut jne) püstitamist;
- 5) maavara kaevandamise loa andmise korral võib väärtuslikku põllumajandusmaad kasutada ka kaevandamisloaga seotud tegevusteks. Kaevandamisloa menetlemisel tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikule põllumajandusmaale.

#### 4.6 Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele ning toodud lisa 8.

Põhja-Sakala valla kaitsealadest suurim on Soomaa rahvuspark, mis on moodustatud suurte soode, lamminiitude ja metsade, looduslike elupaikade, loomastiku ja taimestiku ning maastiku ja kultuuripärandi kaitseks. Rahvuspark kuulub rahvusvahelise tähtsusega märgalade ehk RAMSARI alade ja linnualade ehk IBA alade nimekirja ning üleeuroopalise tähtsusega loodus- ja linnualade ehk Natura 2000 võrgustiku alade hulka.

## **Natura 2000**

Natura 2000 alade osas on üldplaneeringu roll teadvustada ja informeerida sellest üleeuroopalisest kaitstavate alade võrgustikust, et korraldada Natura 2000 alade loodusväärtuste säilimine juba madalama tasemete planeeringutega (detailplaneeringud), projektidega ja keskkonnanõu taotluste koostamise menetluste käigus.

Põhja-Sakala valla üldplaneeringus on Natura 2000 alad kajastatud ja planeeringulahenduse väljatöötamisel nende alade paiknemise ja kaitse-eesmärkidega arvestatud. Üldplaneeringu elluviimisel ebasoodne mõju Natura 2000 aladele on välistatud, kuna üldplaneeringu lahendusega ei ole Põhja-Sakala valda jäävate Natura 2000 alade piiresse ega lähedusse planeeritud maakasutuse muudatusi ega objekte, mis ala ja selle kaitse-eesmärke võiksid ebasoodsalt mõjutada.

Põhja-Sakala vallas on asustus koondunud valla keskossa, jättes inimtegevustest mõjutamata valla ääreesad, kus paikneb enamik Natura aladest. Üldplaneeringu lahendus soodustab väljakujunenud asustumustri säilimist. Üldplaneeringus esitatud valla arengu põhimõtted ja maakasutuse tingimused toetavad vallas asuvate Natura 2000 alade säilimist ja kaitset.

Üldplaneeringu koostamisel on maakasutuse planeerimisel kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse-eesmärgidega arvestatud. Kaitstavate loodusobjektidega alal toimub tegevus vastavalt looduskaitsealade, kaitse-eeskirjades ja kaitsekorralduskavades toodule.

Kaitsealade ja kaitstavate looduse üksikobjektide valitseja on vastavalt kehtivale seadusandlusele Keskkonnaamet.

### **4.7 Rohevõrgustik**

Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine.

Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad koridorid. Rohevõrgustiku tugialad on klassifitseeritud kolmeks hierarhia tasemeks (tabel 3).

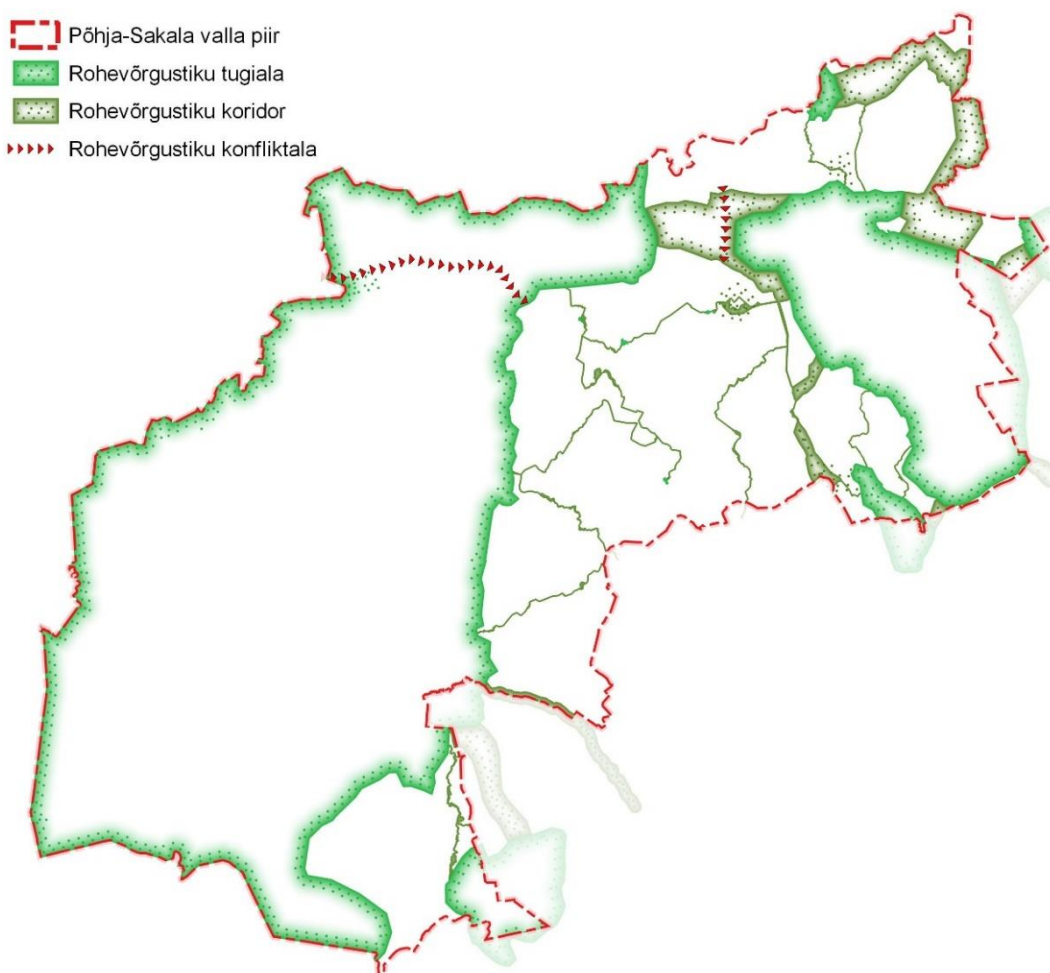
**Tabel 3.** Rohevõrgustiku tugialade hierarhia tasemed.

<b>Rohevõrgustiku järk</b>	<b>Tugiala indeks</b>
Riiklik	T1
Maakondlik	T2
Kohalik	T3

Viljandimaa rohevõrgustik on määratud Viljandimaa maakonnaplaneeringuga 2030+. Üldplaneeringuga on Põhja-Sakala valla territooriumil oleva rohevõrgustiku piire (skeem 8) ja kasutustingimusi täpsustatud.

Rohelise võrgustiku alasid on üldplaneeringus täiendatud sinivõrgustiku aladega. Sinivõrgustiku alla kuuluvad jõed, ojad ja järved ning nende kallastel olev looduslik taimestik<sup>2</sup>. Sinivõrgustik on sisuliselt rohevõrgustiku funktsioone rikastav ja mitmekesistav osa, mis loob eriilmeliste alade vahelist sidusust. Sinivõrgustik seob rohevõrgustikku ka kompaktse asustusega alad ja on toetavaks elemendiks linnalises keskkonnas rohevõrgustiku toimimisele.

Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud tulenevalt looduskaitseaduses ja kaitse-eeskirjades sätestatud tingimustest.



**Skeem 8.** Põhja-Sakala valla rohevõrgustiku tugialad ja koridor (*Aluskaart: Maa-amet, 2019*).

<sup>2</sup> Sinivõrgustiku laiuseks on määratud 30 m mõlemale kaldale.

## Rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused:

### Üldine:

- 1) säilitada maastikuline ja bioloogiline mitmekesisus – metsakooslused, poollooduslikud ja looduslikud niidud ja neid ühendavad koridorid. Oluline on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad, hekid, puuderead, põõsad ja metsatukad põldude vahel) säilimine;
  - aladel, kuhu on väljastatud kaevandamise luba, on lubatud taimestiku ning maastikuelementide eemaldamine;
- 2) rohevõrgustiku alad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisele ning väljaandmisele õigusaktidega sätestatud korras;
- 3) pärast karjääride korrastamist ei tohi karjääride nõlvad olla takistuseks suurulukite liikumisele.

### Arendustegevus ja ehitamine:

- 1) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (võib olla ka eksperthinnang või -arvamus) koostamist vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamise kindlustamiseks. Uuringu tellib vallavalitsus asjast huvitatud isiku kulul. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab vallavalitsus arendustegevuse lubamise ning selle tingimused või keelustamise alal;
- 2) rohevõrgustikuga kaetud hajaasustusega alal:
  - minimaalseks katastriüksuse suuruseks **1 ha**;
  - õueala ei tohi moodustada enam kui **20%** moodustatavast katastriüksusest;
  - vältida tuleb katastriüksuste tarastamist. Kui see on siiski vajalik või on kindel soov seda teha, siis ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada **0,4 ha**, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllu- või metsamajanduslikust kasutusest;
  - õuealade või aedade vaheline kaugus peab olema vähemalt **100 m**;põhjendatud juhtudel on lubatud erisused, nt kui piirkonnas välja kujunenud külavorm (krundistruktuur) seda toetab;
- 3) rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise (v.a õueala tarastamise korral) või muu barjääri loomise korral koridori alaga risti suunas vähemalt **1 km** laiune koridori riba katkematuks. Kõigis koridorides, mille laius on vähem kui 1 km on lubatud ainult õuealade tarastamine vastavalt punktis 2 toodud tingimustele. Keelatud on rohevõrgustiku koridori läbi lõikamine. Sinivõrgustiku koridorid peavad säilima kogu ulatuses;
- 4) juhul, kui uus infrastruktuur (nt elektriliinid, mastid, jäätmehoiulad) kavandatakse rohevõrgustiku alale ja selle rajamiseks on vajalik koostada KSH või KMH (tulenevalt KeHJS-st) tuleb hindamisel kaaluda infrastruktuuri alternatiivseid asukohti (eriti uute maanteede puhul) arvestades

- rohevõrgustiku koridori eesmäärke ning ette näha leevendavaid tingimusi rohevõrgustiku toimimiseks;
- 5) uute teede planeerimisel ja projekteerimisel ning olemasolevate teede rekonstrueerimise projekteerimisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohtades (seal kus tee lõikub rohevõrgustiku tugialaga või koridoriga) ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;
  - 6) vältida olulise ruumilise mõjuga ja keskkonnaohuga objektide (v.a kaevandustegevus) kavandamist. Objekti asukohavalikul viia läbi keskkonnamõju hindamine, kaaluda erinevaid asukohtaalternatiive ja rakendada leevendus- ja kompensatsioonimeetmeid;
  - 7) Soomaa piirkonna tugialale ei ole lubatud uute tootmise maa-alade arendamine.

#### 4.8 Kõrgendatud avaliku huviga metsaalad

Kõrgendatud avaliku huviga metsaaladeks on määratud:

- Lõhavere külas Aimla metskond 50 katastriüksus (75902:002:5907);
- Suure-Jaani linnas Rabametsa katastriüksus (75801:001:0470);
- Suure-Jaani linnas Ojametsa katastriüksus (75801:001:0469);
- Kõidama külas osa Aimla metskond 47 katastriüksusest (75903:001:0039);
- Olustvere alevikus Aimla metskond 224 katastriüksus (54501:002:0103, Olustvere raudteejaama lähialal);
- Võhmassaare külas osa Aimla metskond 252 katastriüksusest (75902:001:0109, Võhma linna piiri ääres Tervisepargiga piirnev ala).

Antud metsad on kasutatavad puhkamiseks, sportimiseks, st rekreatsioonialana. Nendel aladel tuleb kohaliku omavalitsust ja ala piirinaabreid teavitada metsaraie plaanidest enne metsateatise esitamist. Detailsed kavad neil aladel kasvavate metsade majandamiseks ja uuendamiseks koostatakse koostöös kohaliku omavalitsusega, arvestades metsade olemist, nende kasvutingimusi, vanuselist jagunemist ja neile aladele planeeritavat metsade olemist ja koosseisu pikemas perspektiivis.

## 5 Taristu

### 5.1 Transpordivõrk

Valda läbivad mitmed riigiteed (lisa 9), neist suurima liiklussagedusega on tugimaantee nr 49 Imavere–Viljandi–Karksi-Nuia. Lisaks läbib valda põhimaantee nr 92 Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme.

Põhja-Sakala vallas on Transpordiameti andmetel (seisuga 05.08.2019) maanteid kokku 314 km, millest põhimaanteid 10 km, tugimaanteid 57 km ja kõrvalmaanteid 247 km. Teedevõrk (riigiteed ja kohalikud teed) on suhteliselt hästi välja kujunenud, asustusega hõlmatud alasid kattev. Vallast kõige

problemaatilisem on Soomaa rahvusparki teedevõrk. Teedevõrk rahvusparkis on hõre, kuid vajadusi rahuldav. Kevadisel lumesulamise perioodil ja vihmaste suvede korral muutuvad osad teed raskesti läbitavaks. Probleemiks on üleujutusperiood, mis halvendab oluliselt teede olukorda ja suure veetaseme tõusu korral tuleb osad teelõigud liikluseks sulgeda.

Esmatähtsaks tuleb pidada kohalike teede seisukorra parandamist. Riigiteede parandamine toimub vastavalt kehtivale riigiteede teehoiukavale. Kohalike teede parandamine toimub vastavalt Põhja-Sakala valla teehoiukavale.

Soomaa rahvusparki ja kontaktala teede olukorda aitab oluliselt parandada asulate vaheliste kruusateede lõikudele tolmuvabade katete ehitamine. Soomaa piirkonnas mustkatet, rekonstrueerimist ning taastamist vajavad maanteed ja teelõigud on toodud Soomaa piirkonna teemaplaneeringu tabelis 9.

Vald võib detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised) väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Kui arendaja ei ole arendustegevuse käigus lepingust tulenevaid kohustusi kandnud, ei teki üldplaneeringu kohaselt uuel maaomanikul õiguspärasest ootust, et teed, tänavad, tehnovõrgud ja -rajatised rajab Põhja-Sakala vald. Vald võib detailplaneeringu järgselt ehitatud teed ja tänavad tasuta üle võtta hooldamiseks, kui need on ehitatud vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele ja ehitusloale.

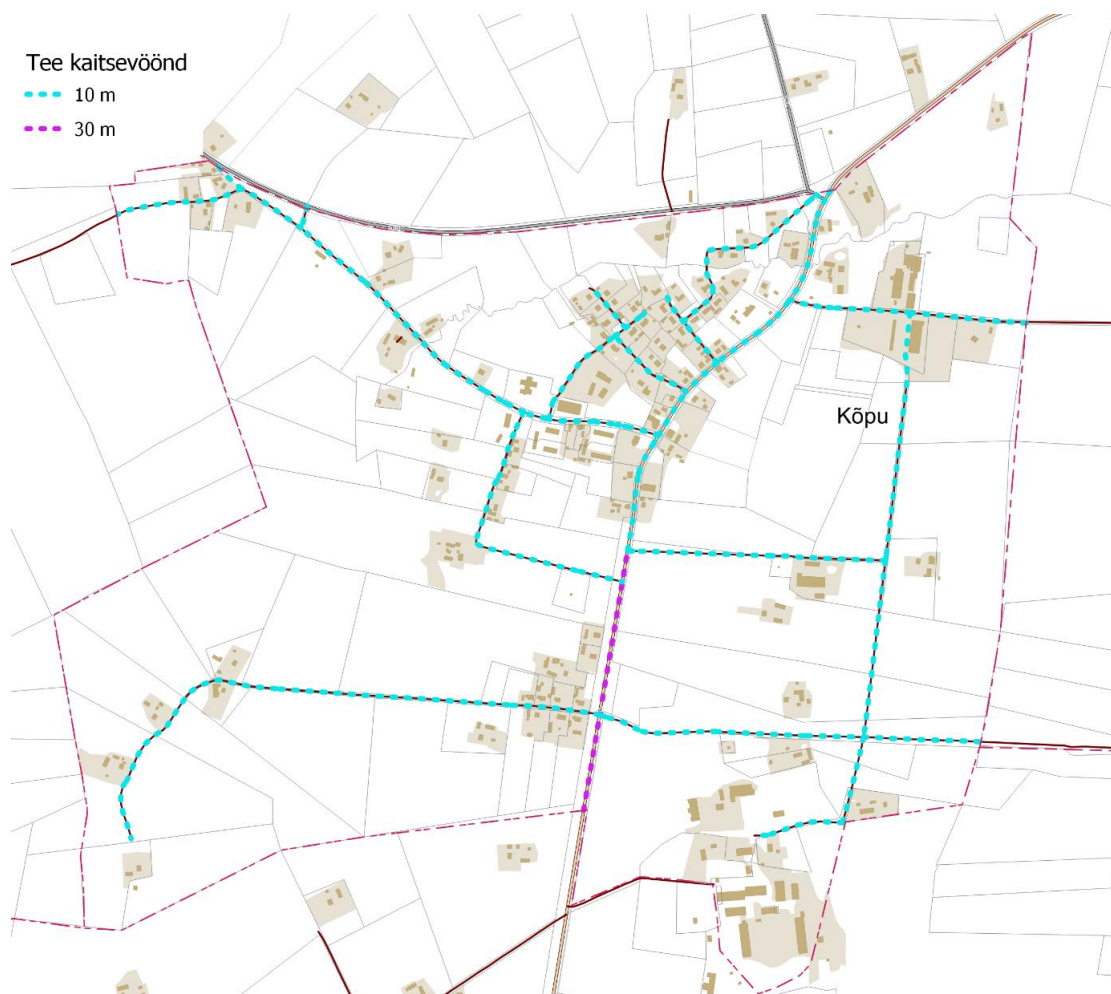
Viljandi maakonnaplaneeringus tehakse ettepanekud võimalike maanteetranspordi peatus- ja puhkekohtade rajamiseks maakonna piiril põhilistel maanteetrassidel:

- Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia maantee Võhma ristmikul;
- Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme maanteel Kõpu alevikus.

Nimetatud puhkekohtades võiks soovituslikult paikneda näiteks parkimisplats, kütusetankla, puhkevõimalused, toitlustus, maakonna info jne.

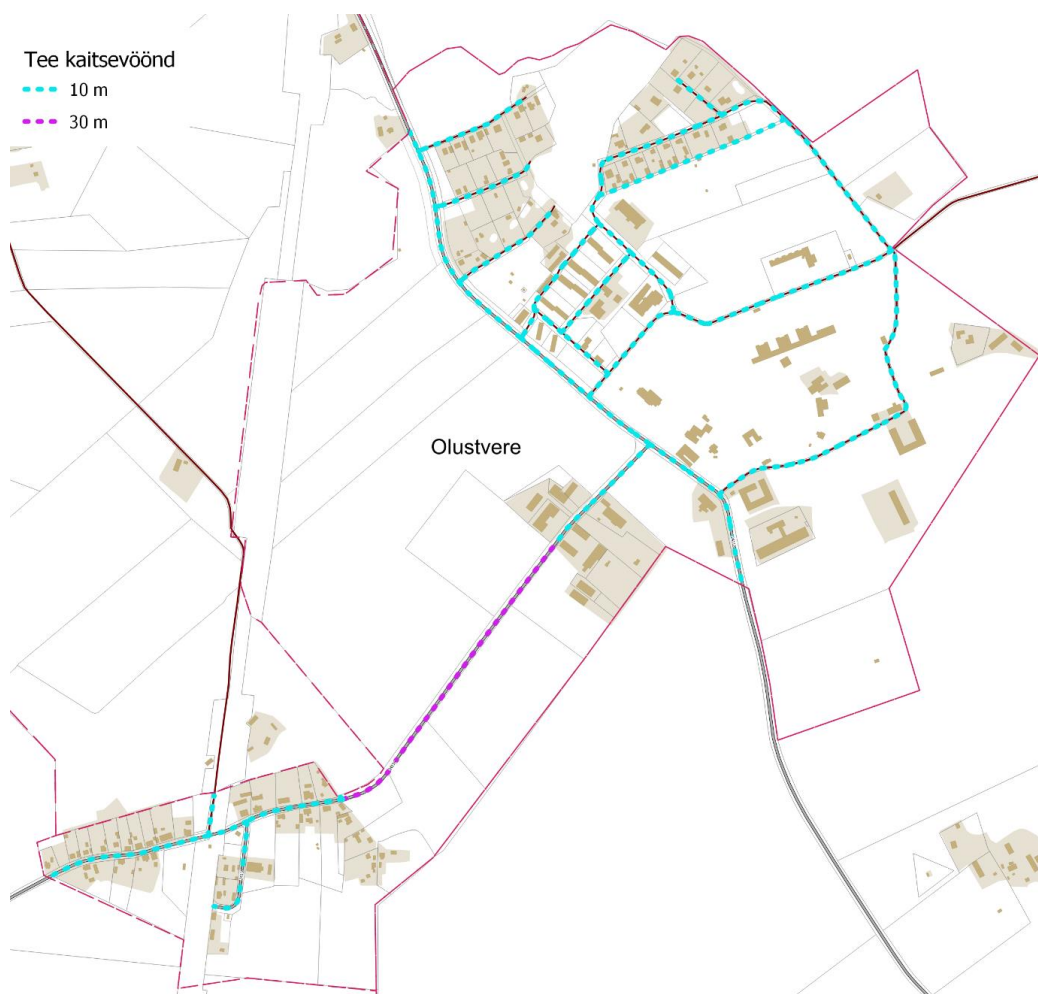
Kõigi arendatavate alade arendamisel ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada riigiteede teekaitsevööndi ulatusega. Vastavalt ehitusseadustikule on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlusi või muud rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet ja teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Alljärgnevatele riigiteedel määratakse kaitsevööndi laiuseks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast:

- riigitee nr 92 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme km 94,140 - 94,740 (skeem 9);
- riigitee nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere km 5,119 - 5,796 (skeem 10).



**Skeem 9.** Tee Kõpu alevikus, mille osas tehakse tee kaitsevööndi muutmine (*Aluskaart: Maa-amet, Transpordiamet, 2019*).





**Skeem 10.** Tee Olustvere alevikus, mille osas tehakse tee kaitsevööndi muutmine (*Aluskaart: Maa-amet, Transpordiamet, 2019*).

Üldplaneeringuga kehtestatakse avalikult kasutatava tee kaitsevööndi laius tee kaitse tagamiseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndis kehtivad kitsendused on sätestatud seadustes.

Teede kaitsevööndi laiuseks on:

- valla kohalikel teedel väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala 20 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast;
- valla kohalikel teedel/tänavatel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral võib sellel alal kaitsevööndit detailplaneeringu alusel vähendada kuni 4 meetrini äärmise sõiduraja välimisest servast;
- avalikult kasutatavatel erateedel 4 kuni 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Täpne kaitsevööndi ulatus tuleb sätestada eratee avalikuks kasutamiseks määramisel.

Teede tolmuvaba katte alla viimisel on prioriteetsed suurema liikluskoormusega teelõigud, arvestades majapidamiste ja ettevõtete paiknemist, jalgratta- ja jalgteede paiknemist, ühistranspordi marsruute.

Üldplaneering näeb ette liikluses järgmised muudatused:

- Suure-Jaani linna Ruusi tee pikenduse Mudiste–Suure-Jaani–Vändra riigimaanteeeni ja Ruusi tee ühenduse Tallinna tänavaga rajamine;
- Suure-Jaani linna Kapi tänava rajamine;
- Suure-Jaani linna Tamme tänava pikenduse rajamine;
- Suure-Jaani linna Ringpuiestee pikenduse rajamine;
- Suure-Jaani linna juurdepääsutee Pärnu tänavalt läbi Pärnu tn 28a katastriüksuse;
- Võhma linna Kreegi tänava pikenduse rajamine;
- Võhma linna Nurme tänava pikenduse kuni Väikese tänavani rajamine;
- Võhma linna Pargi tänava pikenduse kuni Kastani tänavani rajamine;
- Võhma linna Niidu tänava pikenduse üle Viljandi tänava Kirsi tänavani rajamine;
- Võhma linna Mureli tänava rajamine;
- Kõpu aleviku Punasoo tee ja Taiksi tee ühenduse rajamine;
- Olustvere aleviku Õpetajate tänava ja Papioru tänava ühenduse rajamine;
- Olustvere aleviku Mesila tänava ja Põllu tänava ühenduse rajamine;
- Vastemõisa küla Kaasiku tee rajamine;
- Sipelga tee (Suure-Jaani linnas) rajamine;
- Munsi küla Munsi tee T2 pikenduse rajamine;
- Kõo küla Kõo tee pikenduse rajamine;
- Uia küla ühenduse rajamine;
- Sürgavere küla Pargi tänava rajamine;
- Arussaare dolokivikarjääri väljaveotee rajamine;
- Lemmjõe ehituskeeluvööndisse Soomaa metskond 33 (87001:004:5207) ja Leesmendi (87001:004:0202) katastriüksustele luhahooldusel tekkiva heina väljaveotee rajamine;
- Lemmjõe ehituskeeluvööndisse Soomaa rahvuspark 70 (87001:004:5206) ja Alttoa (87001:001:0163) katastriüksustele luhahooldusel tekkiva heina väljaveotee rajamine;
- selgitada välja võimalikud tehnilised lahendused Riisa – Tõramaa perioodilise ülejutusega teelõigu rekonstrueerimiseks, et tagada teemaa püsivus suurvee tingimustes.

#### **Liikluskorralduse üldised põhimõtted:**

- 1) tiheasustusalal tagada võrdselt mugav ja ohutu tänavaruum jalakäijale, ratturile ja mootorsõiduki juhile;
- 2) elamu ja äri maa-alade sisene teede/tänavavõrk koos jalgratta- ja jalgteedega lahendada detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega;

- 3) uute teede planeerimisel tuleb moodustada eraldi transpordimaa katastriüksus, millele pääseb avalikult kasutatavalt teelt;
- 4) maanteede kvaliteedi tõstmisel tuleb eelkõige lähtuda turvalisusest;
  - kruusateedele mustkatete rajamisel arvestada eelkõige teedega, kus liigub ühistransport ning mida kasutatakse kergliikluseks;
- 5) maanteede ristumisel roheline võrgustiku tugialade ja rohekoridoridega tuleb planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus välja töötatud meetmeid;
- 6) teede lähedusse rajatiste kavandamisel, mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulegeneraator, mobiilimastid), tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatis ei asuks teele lähemal kui rajatise kogukõrgus. Maanteega lõikumisel peab side- või elektriliini posti või maantee läheduses ükskõik mis otstarbega masti (nt mobiilimast, tuulegeneraator) kaugus tee muldkeha servast olema vähemalt võrdsel kaugusel selle posti või masti kõrgusega;
  - tuulegeneraatorite ja tuuleparkide kavandamisel tuleb arvestada, et elektrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5x(H+D)$  (sealjuures  $H$  = tuulegeneraatori masti kõrgus ja  $D$  = rootori ehk tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuulegeneraatori kogukõrgus ( $H + 0,5D$ );
- 7) kaitsealal kasutada keskkonnanõuetele vastavaid tolmutõrjemeetodeid;
- 8) Soomaa piirkonnale omased ja kurvilised teelõigud säilitada, nende õgvendamist tuleb vältida;
- 9) selgitada välja võimalikud tehnilised lahendused Riisa – Tõramaa perioodilise üleujutusega teelõigu rekonstrueerimiseks, et tagada teemaa püsivus suurvee tingimustes;
- 10) vajadusel tuleb üleujutusosaladel asuvatele teedele rajada truupe, mis võimaldavad tõsta osa teest kõrgemale, vähendades üleujutustega kaasnevat kulutusi;
  - truupide rajamisel tuleb arvestada suurveetingimustega, kus maksimaalsed vooluhulgad on kuni kaks korda suuremad kui suvised ning läbilaskevõimet arvestades tuleb kasutada võimalikult suure läbimõõduga truupe;
- 11) töötavate karjäärade puhul arvestada nendest tulenevat suuremat liikluskoormust ja häiringuid ümbritsevale elukeskkonnale;
- 12) maantee-sildade järjepideva hooldusega tagada nende püsivus ja vastupidavus suurvee oludes;
- 13) katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu;
- 14) teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee kavandamisel tagada überpööramise võimalus;

- 15) riigiteedega külgneval alal on sobilik rajada piirded (sh elavpiirded) väljapoole riigiteede vaba ruumi (aluseks majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ tabel 2.17). Piirete rajamisel soovitavalt teha koostööd Transpordiametiga;
- 16) teede kaitsevööndisse müra- ja saastetundlikke hooneid üldjuhul ei kavandata. Juhul, kui teega külgneval alal planeeritakse müra- ja saastetundlikke alasid, tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed. Säilitada müraallikate ja elamute vahel võimalikult laiad maa-ala ribad kaitsehaljastuse või vajadusel müratõkkebarjääride rajamiseks. Hoonete teepoolsetel fassaadil tuleb vajadusel nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides. Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt peab planeeringust huvitatud isik tagama, et müra sihtväärtust ei ületata;
- 17) vibratsioonimõjude vältimiseks on oluline eelkõige teede korrashoid ning raskeveokitele kiiruspiirangute, kindlate liikumiskoridoride ning liiklemiskellaegade määramine;
- 18) riigitee püsivuse tagamiseks ei tohi sademevett juhtida riigitee muldesse ja veeviimaritesse;
- 19) supluskohtade juurde tagada avalikud juurdepääsud;
- 20) Transpordiamet lähtub oma tegevuses riiklikust tehoiukavast ning ei võta üldjuhul selle väliseid kohustusi arendustegevusest tingitud uute teelõikude rajamisel või ümberehitamisel.

### 5.1.1 JALGRATTA- JA JALGTEE

Jalgratta- ja jalgteed on rajatud jalakäijate või jalgratturite liikumiseks, olenemata liikumise otstarbest. Jalgratta- ja jalgteed paikneb põhiliselt maanteega paralleelselt, maanteest eraldiseisval muldel, teatud juhtudel ka maanteega ühel muldel, viimasel juhul autoliiklusest eraldatud turvaelementidega. Vajadusel võib jalgratta- ja jalgteed teatud kohtades ja tingimustel kulgeda ka maanteest eemal maastiku reljeefi järgides.

Jalgratta- ja jalgteed Soomaa rahvuspargis puuduvad ja liiklemiseks kasutatakse maanteid ning väiksema liiklussagedusega kruusateid. Probleemiks kruusateede tolmamine ja lahtise fraktsiooniga killustik, seda eelkõige Kildu – Oksa – Tõramaa (RMK matkatee) teelõigul, mis raskendab jalgsi ja jalgrattaga ohutut liiklemist. Sõidukite suure kiiruse tõttu Kõpu – Tõramaa – Jõesuu maantee lõigul on jalgsi ja jalgrattaga liikumine ohtlik.

Üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate jalgratta- ja jalgteede täpset paiknemist ja asukohta. Üldplaneeringuga näidatakse üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik. Asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga. Jalgratta- ja jalgteede valgustamise vajadus määrata teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Era- või riigiomandis olevale maale valla poolt rajatava jalgratta- ja jalgteede alusele või seda teenindavale maale seatakse üldjuhul isiklik kasutusõigus valla kasuks.

#### **Jalgratta- ja jalgteede võrgustiku arendamise põhimõtted:**

- 1) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel anda projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse;
- 2) esmatähtsateks põhimõteteks jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on võrgustiku turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus. Tee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kool, kauplus, ühistranspordipeatus, vaba aja veetmise paigad, suuremad tööandjad, ettevõtted, ameti- ja meditsiini-asutused vms. Tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu, sujuva ja astmeta ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- 3) kavandatav jalgratta- ja jalgteede peab olema katkematu ning võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Vältida põhjendamatu ristumisi maanteega ja vajadusel kaaluda jalgratta- ja jalgteede mahutamiseks sõidutee ümberehitamist;
- 4) jalgratta- ja jalgteede laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgteede ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vmt), on ratturite ruumivajadus suurem tavapärasest;
- 5) esmajärjekorras lähtuda kohalike elanike igapäevasest liikumisvajadusest;
- 6) jalgratta- ja jalgteede märgistamisel kasutada sarnaseid võtteid kogu võrgustiku ulatuses;
- 7) tervisespordiga tegelemist võimaldavate ja vaatamisväärsusi ühendavate jalgratta- ja jalgteede juurde on otstarbekas kavandada auto- ja jalgrattaparklad;
- 8) riigimaantee teekaitsevööndisse planeeritud jalg- ja jalgrattateede ehitusprojektidele tuleb küsida tehnilised tingimused Transpordiametilt ning ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada. Kui jalgratta- ja jalgteede kulgeb mäeeraldiste teenindusmaadel, tuleb ehitusprojekt kooskõlastada kaevandamisloa omajaga.

#### **5.1.2 PARKIMINE**

Põhja-Sakala vallas on ca 20 suuremat avalikku parklat, mille kvaliteet on valdavalt hea. Üldplaneering näeb ette avalike parkimiskohtade säilimise.

#### **Parkimisalade arendamise põhimõtted:**

- 1) parkimine lahendada oma katastriüksusel vastavalt kehtivatele normidele ja ala kasutusotstarbele;
- 2) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supuskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljapool riigiteed ja alaga samal teepoolel;

- 3) parkimine elamualadel tuleb lahendada katastriüksuse piires, vältides parkimist sõidu- ja juurdepääsuteel;
- 4) parkimine äri ja ühiskondlike ehitiste maa-alal lahendada, arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja ala kasutamise intensiivsust;
- 5) autokaravani parklad varustada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus);
- 6) suurematesse avalikesse parklatesse tuleb planeerida elektriautode laadimisvõrk;
- 7) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel võiks soovitatavalt olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta;
- 8) vähem koormatud parklad (nt parklad, mis ei ole igapäevaselt kasutuses, hooajalised paklad jt) tuleb katta vett läbi laskva sillutisega.

### 5.1.3 TEEDE AVALIK KASUTAMINE

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igäüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Eratee omanikuga sõlmida asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus või sundvõõrandada.

Kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb puhkeala arendajal teha koostööd naaberkinnistu omanikega juurdepääsu tagamiseks või kohalikul omavalitsusel vastavalt ehitusseadustikule.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud perspektiivsed kohalike teede/juurdepääsuteede (avalikult kasutatavate teede) üldised asukohad. Lisaks on näidatud äri- ja tootmise maa-alade ning segaotstarbega maa-alade perspektiivsed juurdepääsukohad.

Põhimõtted eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks on toodud vastavas määruses.

Juurdepääsutee ühendamiseks riigiteega tuleb taotleda Transpordiametilt tingimused.

### 5.1.4 VEESKAMISKOHAD

Sadamaregistri (2019) andmetel ei asu Põhja-Sakala vallas ühtegi väikesadamat.

Lautrit ja paadisilda ning muid eraomandis olevaid veeliiklusrajatise tohib kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega.

Veematkateede kvaliteedi tõstmiseks on vajalik peatuskohtade väljaarendamine. Selleks on planeeritud kokku viis veeskamiskohta Navesti, Raudna, Lemmjõe ja kaks Halliste jõe. Veeskamiskohad on

määratud turvaliseks matka alustamiseks ja lõpetamiseks. Antud alad tuleb üldjuhul varustada kaldarajatisega, valgma<sup>3</sup>, infotahvli, viitade, WC ja parklaga.

Parklad ja WC-d tuleb rajada võimalikult kõrgetele kohtadele ja veekogust võimalikult eemale. Asukoha valikul on vajalik arvestada veekaitsevööndi kaitse-eesmärgiga ning vältida nende rajamist veekaitsevööndisse. Enne veeskamiskohtade ja seonduvate ehitiste rajamist tuleb koostada projektjoonis, mis kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

### 5.1.5 MATKARAJAD JA PUHKEKOHAD

Turismi ja puhkemajanduse arendamiseks on oluline säilitada olemasolev väljakujunenud turismitaristu ja selle rajatiste korrashoidmine. Turismiobjektide kättesaadavuse tagamiseks tuleb rajada uusi turismitaristu objekte. Puhkekohad on soovitatav rajada eelkõige kohtadesse, kus on määratletud kauni vaatega kohad. Samuti võib kaaluda puhkekohtade rajamist loodus- või kultuuriväärtuslikesse kohtadesse. Sobivad on marsruudile jäävad paigad, kuhu on juba varem püstitatud stendid piirkonna või huviväärse objekti informatsiooniga.

Matkaradade äärde tuleb puhkekohad rajada raskematele lõikudele ja algus- ning lõpp-punkti.

Üldplaneeringuga kavandatakse viis matkarada:

- Lubjassaare – Ruunaraipe rada – taastamist vajav rada, mis saab alguse J. Köleri kodukohast ja kulgeb Ruunaraipe luideteni;
- Soomaa südame matkatee - ringikujuline matkarada ühendab Soomaa rahvuspargi keskel asuvad matkarajad (Ingatsi õpperada, 3,6 km; Meikose õpperada, 2,8 km; kaitsekorralduskavaga planeeritud Kõrtsi-Tõramaa - Karuskose matkarada) terviklikuks matkateeks;
- Lõhavere – Linnamägi- saab alguse Mudiste – Suure-Jaani – Vändra teelt ning kulgeb mööda teid ning põlluääri Lõhavere linnamäele ning tagasi Mudiste – Suure-Jaani – Vändra tee. Matkaraja pikkuseks on ca 5 km;
- Suure-Jaani terviserada ümber Suure-Jaani paisjärve;
- Allika – Löövi matkarada.

### 5.1.6 RAUDTEE

Valda läbib Tallinn-Viljandi raudtee. Põhja-Sakala vallas on kolm raudteepeatust: Võhma, Olustvere ja Sürgavere. Üldplaneeringuga ei nähta ette raudtee maa-ala laiendamist ega kavandata lisa raudteepeatusi Põhja-Sakala valda.

Vahetult raudtee kaitsevööndiga piirnevatel aladel ja raudtee kaitsevööndis paiknevatel elamu maa-aladel tuleb arvestada võimalike kõrgemate müratasemetega. Nimetatud alade planeeringute koostamisel või

<sup>3</sup> Valgma (tuntud ka nime all valma) on randumis- või sildumiskoht, mis pole sadam sadamaseaduse tähenduses. Võib olla ujuvkaiga, statsionaarse kaiga, paadisillaga, slipiga vms rajatistega või ilma rajatisteta.

hoonete projekteerimisel on soovitatav teostada müra hinnang ning rakendada hinnangust tulenevalt sobilikke leevendavaid meetmeid raudteest lähtuva negatiivse mõju vältimiseks.

### **Raudteetranspordi arendamise põhimõtted**

- 1) vältida raudteeni ulatuva tupiktäna projekteerimist, mis võib põhjustada mittelubatud raudteeületuskoha tekkimist;
- 2) raudteeülekäik (sh jalgratta- ja jalgteed, tervisespordirajad) tuleb lahendada selliselt, et liikumistee oleks üheaegselt nii ohutu kui ka optimaalne (arvestada väljakujunenud liikumisteid, vajadusel eraldada raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga);
- 3) soodustada raudteetranspordi kasutamist - raudteepeatuste juures vajaliku taristu (ootepaviljonid, -jaamad, mugavad juurdepääsuteed, parklad, sh rattaparklad jne) väljaehitamiseks;
- 4) raudteetransport siduda teiste transpordiliikidega (bussiühendused, jalg- ja jalgrattaliiklus jne);
- 5) arvestada ohutusnõuetega raudtee ristumisel maanteed- ja linnatänavatega;
- 6) võimalike uute raudteeületuskohtade kavandamisel arvestada, et ei ole lubatud I ja II kategooria samatasandiliste raudteeületuskohtade rajamine. III kategooria uue raudteeületuskoha ja raudteeülekäigukoha rajamisel reserveerida selleks piisava suurusega maa-ala eelkõige nähtavuse seisukohalt;
- 7) raudtee ristumisel roheline võrgustiku tugialade ja rohekoridoridega, tuleb planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus välja töötatud meetmeid;
- 8) raudtee ääres asuvate lasteasutuste, välispordirajatiste ja elamu kinnistute raudteepoolne külg piirata aia või taimestikuga, et vältida laste ja elamupiirkonnas loomade ootamatut sattumist raudteemaale;
- 9) tuleohutuse ja nähtavuse tagamiseks mitte planeerida kõrghaljastust rööbasteele lähemal kui 10 m äärmisest rööpast.

#### **5.1.7 SILLAD JA TRUUBID**

Oluline on säilitada olemasolevad truubid ja tagada nende järjepidev hooldus. Olemasolevate truupide seisukord sõltub üleujutuste ulatusest. Mida suuremad on üleujutused, seda enam toimub pinnase ärakanne truupide ümbert ja seda suuremad on nende taastamise ning hooldamise kulud.

Transpordiameti andmetel on Põhja-Sakala vallas 32 silda. Soomaa piirkonna teemaplaneeringu andmetel asub rahvuspargis 11 maantee-silda (kõik ei kajastu Transpordiameti andmetes). Valdavalt on sillad heas seisukorras ja vajadusi rahuldavad. Planeeritavaid ja rekonstrueeritavaid sildu on kokku 11 (tabel 4). Antud sillad on lubatud ehitada ehituskeeluvööndisse.



**Tabel 4.** Põhja-Sakala valda planeeritud uued sillad.

<b>Planeeritud ja rekonstrueeritavad sillad</b>			
<b>Sild</b>	<b>Asukoht</b>	<b>Küla</b>	<b>Põhjendus</b>
Sandra	Raudna jõgi	Sandra küla	Vajalik poollooduslike koosluste hooldamiseks võimaluste loomiseks. Samuti toetab see taastamistõid ning selle käigus tekkiva puidu vedu kaugematelt aladelt.
Karuskose sild		Sandra küla	
Tammekärk		Vanaveski küla ja Metsküla	
Tõramaa oja sild		Sandra küla	
Helmeti sild	Kõpu jõgi	Punaküla	Omanikul on soov ületada silda jalgsi või väiksema sõidukiga.
	Lemmjõgi	Sandra küla	Sild on vajalik, et pääseda ligi Lemmjõe ja Mulgi poollooduslike koosluste esinemisaladele hooldustööde tegemiseks.
Ulvi (Venesauna talu)	Halliste jõgi	Tipu küla	Omanikul on soov ületada silda jalgsi või väiksema sõidukiga.
Vodi			Vajalik poollooduslike koosluste hooldamiseks võimaluste loomiseks. Samuti toetab see taastamistõid ning selle käigus tekkiva puidu vedu kaugematelt aladelt.
Taki (Tohvri)	Raudna jõgi	Metsküla	Sild on vajalik ühendustee loomiseks.
Tammearu	Halliste jõgi	Tipu küla	Oluline on silla seisukorra parandamine.
Suure-Jaani	Suure-Jaani paisjärv	Suure-Jaani linn	Ujuvsild üle Suure-Jaani paisjärve.
Vihi	Navesti jõgi	Vihi küla	Omanikul on soov ületada silda jalgsi. Samuti on kavandatud rajada sillani viiv trepp.

## 5.2 Tehniline infrastruktuur

### 5.2.1 ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS

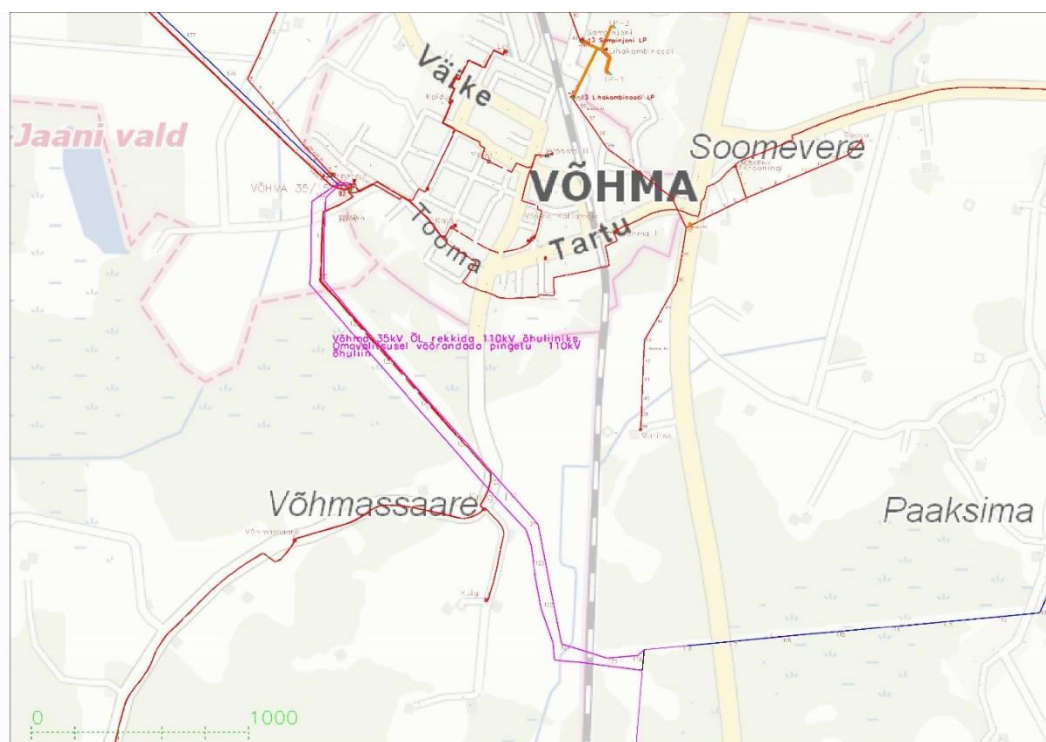
Põhja-Sakala valla üldplaneeringus käsitletakse olemasolevat elektrivõrku pingega alates 15 kV.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega.

Põhja-Sakala valla elektrivarustus toimub nelja piirkonnaalajaama kaudu. Enamik valla elektrivõrgust saab toite Põhja-Sakala vallas asuvatest piirkonnaalajaamadest: Suure-Jaani 110/15 kV, Võhma 35/10 kV ja Sürgavere 35/15 kV. Kõpu aleviku lähedale on ehitatud uus piirkonna alajaam Kiini 110/20 kV, mis parandab oluliselt Kõpu asula töökindlust ja pinget.

Lisanduva koormuse katmiseks ja piirkonna elektrivarustuse toitekindluse parendamiseks on ette nähtud Võhma 35/15 alajaama üleviimise 110 kV pingele. Rekonstrueeritava liini trass on näha skeemil 11.

Põhja-Sakala valda varustatakse nelja kõrgepinge õhuliiniga: 110 kV Viljandi – Kilingi-Nõmme (L106A), Paide – Suure-Jaani (L134A), Suure-Jaani – Viljandi (L134B) ja 330 kV Tartu – Sindi (L507).



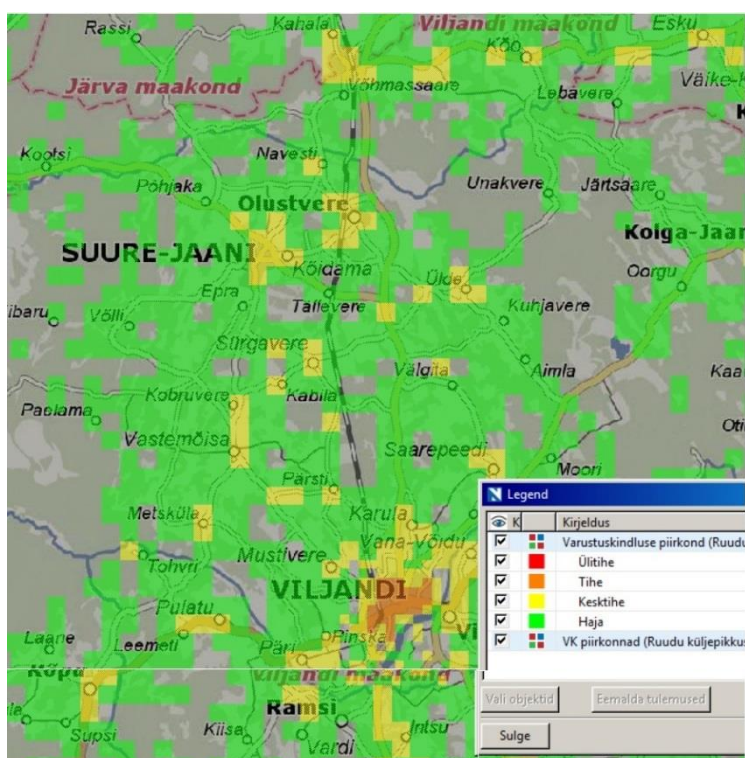
**Skeem 11.** Võhma linna rekonstrueeritav liin (Kaart: Elering AS, 2019).

Varustuskindluse poolest on Põhja-Sakala valla linnad, alevikud ja külad kesktihe ja valdavalt metsad, sood, põllud haja varustuskindluse piirkond. Põhja-Sakala valla varustuskindluse piirkonnad on kujutatud skeemil 12. Täna on Põhja-Sakala valla keskmine aastane katkestuste kogukestus ca 20,7 minutit kliendi kohta.

Elektriliinide ja 6-20 kV alajaamade rajamiseks sõlmitakse maaomanikega isikliku kasutusõiguse lepingud. Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.

### **Valgustus**

Samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine. Kohtvalgustite paigaldamisel peab järgima põhimõtet, et valgustatud on eelkõige bussipeatused, ühiskondlike ehitiste lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ja spordiväljakud, tiheasustusega alad ning enamkasutatavad puhkealad. Jalgratta- ja jalgteede valgustus rajada asulalähedastele lõikudele. Valgustus tuleb rajada kõige kasutatavamatele teelõikudele. Valgustuse rajamist kaaluda ohtlikele teelõikudele ning ristmikele.



Skeem 12. Põhja-Sakala valla varustuskindlus (Kaart: Elering AS, 2019).

### 5.2.2 GAASIVÕRK

Põhja-Sakala vallas paikneb Elering AS andmetel kaks gaasitorustiku lõiku ning gaasijaam ja -sõlm:

Toruliini tähis	Toruliini nimetus	Torulõigu tähis	Torulõigu nimetus	Kategooria	DN
T1	Vireši - Tallinn D55	T435	T435 Puiatu 2 LKS - Navesti LKS	D	DN700
T1	Vireši - Tallinn D55	T440	T440 Navesti LKS - Kalmaru LKS	D	DN700

Tähis	Nimetus	Tüüp
G044	Navesti LKS	Liinikraanisõlm
KJ31	Navesti KJ	Katoodjaam

Gaasipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega.

### 5.2.3 TAASTUVENERGIA

Põhja-Sakala vallas on potentsiaali arendada biomassi ja -gaasitoormel (nt reoveemuda, sõnnik ja läga, biolagunevad jäätmed), puidul, turbal ja päikeseenergiat töötavat energiatootmist. Väiketuulikuid võib rajada oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Väiketuulikud on tuulegeneraatorid, mis kasutavad tuuleenergiat elektrienergia tootmiseks omatarbeks.

Hüdroenergia kasutamise ja hüdroelektrijaama rajamise võimalikkus ning täpsemad tingimused selgitatakse läbi detailplaneeringu ja/või projekteerimise ning keskkonnamõju hindamise.

### 5.2.3.1 Biogaasi ja biomassi soojus- ja elektrienergia koostootmisjaamad

Senisest enam tuleb kasutusele võtta kohalikke taastuvaid ressursse – rohtne biomass (hein ja põhk) ja väheväärtuslik puit. Soodustada kohalikele biokütustele tugineva energeetika arengut, mis oleks täiendavaks sissetulekuallikaks kohalikele talunikele ja ettevõtetele. Rohelise biomassi tootmiseks kasutada madala viljakusega, võsastunud põllumajandusmaid ja poollooduslikke rohumaid.

Soovitav on rajada biogaasijaamu olemasolevate või kavandatavate lautade juurde. Biomassijaamade arendamisel kasutada võimalusel kohalikke ressursse.

### 5.2.3.2 Tuuleenergia

Üldplaneeringuga ei nähta Põhja-Sakala valla territooriumile ette tuuleparkide<sup>4</sup> alasid, samas ei välistata põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist. Tuulepargi püstitamiseks tuleb koostada kohaliku omavalitsuse eriplaneering, mille raames lepatakse eraldi kokku pargi rajamise tingimused (nt tuulepargi kaugus eluhoonest, kaitstavatest loodusobjektidest jne).

Üksiku tuulegeneraatori püstitamiseks annab omavalitsus üldjuhul projekteerimistingimused läbi avatud menetluse.

#### Tuuleenergia arendamise tingimused:

- 1) tuulepargi minimaalne lubatud kaugus tiheasustusalast ja küla keskuse maast on 2 000 m;
- 2) soovitav on rajada väiketuuliku (kogukõrgusega kuni 30 m) oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Tuulegeneraatori kogukõrgus on  $H+0,5D$  ( $H$  = tuulegeneraatori masti kõrgus ja  $D$  = tiiviku diameeter);
- 3) üksik tuulegeneraator kogukõrgusega kuni 150 m ei tohi paikneda elu- või ühiskondlikule hoonele lähemal kui  $6x(H+D)$ . Üle 150 m kogukõrgusega tuulikud ei tohi paikneda elu- või ühiskondlikule hoonele lähemal kui 1 500 m. Kui tuulegeneraator soovitakse püstitada elu- või ühiskondlikule hoonele lähemale, tuleb arendajal saada vastavate kinnistute omanike kirjalik nõusolek;
- 4) tuulegeneraatorite ja tuuleparkide kavandamisel tuleb arvestada, et elektrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5x(H+D)$ . Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituuliku teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuulegeneraatori kogukõrgus ( $H + 0,5D$ );
- 5) tuulegeneraatorite ja tuuleparkide kavandamisel teha koostööd Kaitseministeeriumiga, Transpordiametiga ja Politsei- ja Piirivalveametiga võimalikult varases staadiumis ning

<sup>4</sup> Tuulepark on mitmest vähemalt 30 m kõrgusest tuulegeneraatorist ning tuulegeneraatoreid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

- kooskõlastada kõik vastavad planeeringud, projekteerimistingimused, projektid, ehitusload ja ehitusteatised;
- 6) tuulegeneraatorite ja tuuleparkide kavandamisel teha koostööd Keskkonnaametiga, et välistada tuulegeneraatorite paigaldamist liikide kaitseks moodustatud püsielupaikade ja lindude koondumispaikade lähedusse;
  - 7) tuuleenergiat tuleb planeerida viisil, mis tagab kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid) säilimise ning kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja nende kaitse-eesmärkidele;
  - 8) tuulegeneraatorite, kui maastikul domineerivate objektide, kavandamisel lähtuda maastikuväärtuste säilimisest;
  - 9) rohevõrgustiku aladel ja väärtuslikel maastikel vältida tuulegeneraatorite ja tuuleparkide rajamist.

### 5.2.3.3 Päikeseenergia

Päikeseenergia tootmisel eristatakse oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneele (võimsusega kuni 50 kW) ja suurtootmiseks mõeldud päikeseparke.

Üldplaneeringuga päikesepaneelide parkide rajamiseks eelistatud alasid Põhja-Sakala valda ei planeerita, samas ei välistata põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist.

Päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.

Avalikult kasutatava tee ja/või naaberhoonete suunas tuleb rajada varjestav haljastus (igihaljas hekk vms). Päikeseparkide puhul on antud nõue kohustuslik, kui kõrval asub oluline liikumistee ja/või naaberhooned. Varjestav haljastus tuleb rajada juhul, kui päikesepaneelid asuvad avalikult kasutatavale teele ja/või naaberhoonele lähemal kui 30 m ning sinna vahele ei jää muud kõrghaljastust ja/või rajatisi. Varjestava haljastuse kõrgus määratakse igakordselt olenevalt päikesepaneelide kõrgusest. Varjestav haljastus peab paiknema paneelidega samal katastriüksusel kui kohaliku omavalitsusega ei ole saavutatud teisi kokkuleppeid.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseparkide hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke.

#### **Oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide kavandamise tingimused:**

- 1) oma katastriüksuse tarbeks on lubatud päikesepaneelide kasutuselevõtmine võimsusega kuni 50 kW;
- 2) tiheasustusaladel ja küla keskuse maal:
  - on lubatud päikesepaneele paigaldada hoone katusele ja fassaadile;

- maapinnale paigaldamise kohta teeb vallavalitsus iga juhtumi korral kaalutletud otsuse (arvesse võetakse ehitustihedust; varju tekitamist ning vaadeldavust naaberkinnistutelt; sobivust maastikusse jms);
  - maapinnale ei ole lubatud paigaldada paneele katastriüksuse hoonetest tänavapoolsele alale;
  - tänava- või teepoolisel küljel hoone katusele/fassaadile paigaldades tuleb arvestada hoone arhitektuuriga ja sobitada selle stiiliga;
  - miljööväärtuslikel aladel ei ole lubatud paneele paigaldada maapinnale;
- 3) korterelamutele paigaldatavad päikesepaneelid lahendada hoonele terviklikult ja arhitektuuriga sobivalt, vältida maapinnale paigaldamist, vajadusel analüüsida, kas tekib visuaalne reostus;
  - 4) kaitstavatel loodusobjektidel on lubatud päikesepaneelid paigaldada hoone katusele/fassaadile või maastikus varjatud kohale. Kaitsealal paiknevale maastikule rajatavate päikesepaneelide osas tuleb küsida nõusolekut Keskkonnaametilt;
  - 5) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel tuleb päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega, lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms) kui on arvestatud hoone arhitektuuriga ning tänavaruumi ilme säilimisega;
    - lubatud on ka muud innovaatilised lahendused (nt salvestavad teekattematerjalid, tänavakivid jne), kui need ei kahjusta alade väärtusi.
  - 6) väärtuslikel maastikel hajaasustuses on lubatud paneelid paigutada maapinnale, kui see ei too kaasa negatiivset visuaalset mõju.

#### **Päikeseparkide rajamise tingimused:**

- 1) päikesepargi rajamist menetleda üldjuhul avalikkust kaasates. Põhjendatud juhul (sõltuvalt maakasutuse otstarbest ja asukohast) võib lubada päikesepargi rajamist avalikkust kaasamata;
- 2) päikesepargi rajamisel, kui see ei ühti käesolevas peatükis toodud tingimustega, tuleb koostada detailplaneering;
- 3) tiheasustusega aladel ja küla keskuse maal tohib päikeseparke rajada üldplaneeringuga määratud tootmise maa-ala ja tehnoehitiste maa-ala juhtotstarbega alale;
- 4) hajaasustusalal on lubatud päikeseparkide rajamine, kui järgitakse käesolevas peatükis ja peatükis 2.6 toodud tingimusi;
- 5) väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud paigaldada alla 2 ha suurusel alal paiknevaid päikesepaneelide kogumikke, säilitades põllumajandusmaa terviklikkuse;
  - võimalusel tuleb rajada päikesepaneelid aladele, mis ei ole viimastel aastatel kasutuses olnud põllumajandusmaana;
  - väärtuslikul põllumajandusmaal ei muudeta katastriüksuse sihtotstarvet tootmiskaaks, et oleks tagatud maaüksuse kasutamine põllumajandusmaana pärast päikesepaneelide eemaldamist;

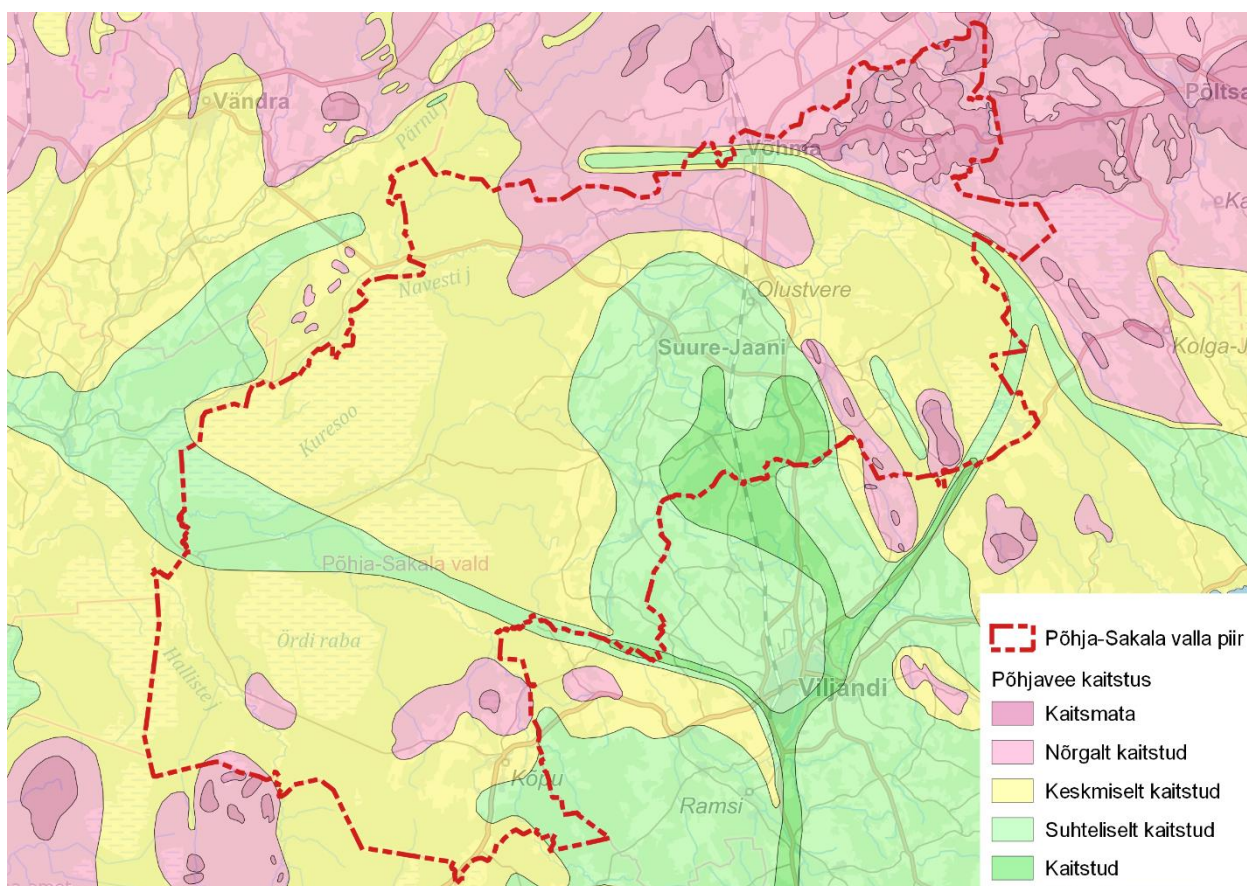
- 6) väärtuslikul maastikul ei ole üldjuhul päikeseparkide rajamine lubatud (erandina on lubatud tootmisaladel, kui see ei ole avalikkusele vaadeldav avalikelt teedelt või avalikult kasutatavatest hoonetest), vajadusel koostada maastiku analüüs;
- 7) väärtusliku põllumajandusmaa ja väärtuslike maastike avamaastikul ei ole päikeseparkide rajamine üldjuhul lubatud. Erandkorras kavandamisel tuleb koostada maastikuväärtuste säilimise analüüs;
- 8) kaitstavatel loodusobjektidel ja rohevõrgustiku aladel vältida päikeseparkide rajamist;
- 9) karjäärade aladele päikeseparkide rajamise eelduseks on, et maavara peab olema antud alal ammendunud;
- 10) ohutuse tagamiseks rajada päikesepargi maa-alale piirded.

#### **5.2.3.4 Maasoojussüsteemi rajamine**

Põhja-Sakala valla aladel sobivad kasutamiseks kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid. Horisontaalne maakollektor on lubatud kavandada ainult juhul, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal. Maasoojussüsteemide soojuskandevõimekus võib kasutada keskkonnaohutuid aineid.

#### **5.2.4 PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE**

Põhja-Sakala vald kuulub Lääne-Eesti vesikonda. Põhja-Sakala valla maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht on maapinnalt lähtuva reostuse eest enamjaolt keskmiselt kaitstud (skeem 13). Esineb ka kaitsmata ja nõrgalt kaitstud alasid.



**Skeem 13.** Põhja-Sakala valla esimese aluspõhjalise veekihi kaitstus maapinnalt lähtuva reostuse eest (Andmed: Maa-amet, 2020).

#### Arendustegevuse tingimused nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega aladel:

- 1) likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohlikke objekte nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel;
- 2) nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ning nitraaditundlikule alale ehitamisel ja majandustegevuse arendamisel kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks;
- 3) nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel uute elamupiirkondade kavandamisel eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lahendustele;
- 4) nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel kaaluda põllumajandusmaa kasutuskoormuse vähendamist.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustusega alal ja küla keskuse maal tagada tarbijate puhta joogiveega varustamine, reovee kogumine ja nõutud tasemel puhastamine. Olemasolevad ja perspektiivsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid on toodud kehtivas Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas.

Valla suuremad puhastid on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel ning lisas 10.

#### 5.2.4.1 Tuletõrje veevõtukohtad

Põhja-Sakala tuletõrje veevarustus on lahendatud tehnilike ja looduslike veevõtukohtade baasil. Ülevaade vallas asuvatest veevõtukohtadest on leitav taristu ja tehnovõrkude joonisel.



Tuletõrjeevarustuse tagamiseks on oluline, et igas külakeskuses ja alevikus oleks vähemalt kaks aastaringselt kasutatavat veevõtukohta.

#### **Tuletõrje veevõtukohtade arendamise põhimõtted:**

- 1) järjepidev tuletõrjeevee tiikide ja veevõtukohtade rajamine metsade majandamisel tuleohutuse tagamiseks;
- 2) tuletõrje veevõtukohtadel tuleb tagada tuletõrjeauto juurdepääs koos ümberpööramisekskohaga;
- 3) koos ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rekonstrueerimise või rajamisega ehitada välja tuletõrjeevee hüdrandisüsteemid;
- 4) veevõtukohta rajamisel teha koostööd Päästeametiga.

Täpsemalt kajastatakse teemat ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas.

#### **5.2.4.2 Sademevee ärajuhtimine**

Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele). Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata naaberkinnistu olemasolevat olukorda.

Soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused. Uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutada sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagada sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm).

Naftasaaduste hoidmishitise mahutid ja seadmed peavad olema lekkekindlad. Hoidmishitise sademevesi tuleb juhtida läbi kohtreoveepuhasti (õlipüünis ja siibrikaev) suublasse või kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse.

Sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb arvestada õigusaktides kehtestatud veekvaliteedi nõuetega. Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi lähtuvalt kehtivatest standarditest.

Kliimamuutused avalduvad muuhulgas sademete jaotuse muutumisega. Kliimamuutuste tulemusel sagenevad ja intensiivistuvad äkksajud ja nendest põhjustatud üleujutused. Sadamete hulga kasvu (Eestis hinnanguliselt aasta keskmisena ca 20% rohkem) ja intensiivsete vihmahoogude (suureneb tõenäosus (eriti suvekuudel), et ühes ööpäevas sajab suur hulk sademeid (>30 mm)) tõttu on oluline tähelepanu pöörata sademevee käitlusele ning seda eelkõige kõvakattega pindade kavandamisel. Kasutusele tuleb võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutada sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused). Üleujutusohu vältimiseks kompaktses asustusega/linnaliste alade arendamisel eelistada lahendusi, mis minimeerivad kõvakattega alade pindala osakaalu ning mis soodustavad sademevee ja sulavee imbumist maapinda.

### 5.2.5 SOOJARUSTUS

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringuga kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutada kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Kaugkütte piirkond hõlmab Võhma ja Suure-Jaani linna ning Olustvere alevikku ja Sürgavere küla. Väljaspool kaugkütte piirkonda lahendada soojavarustus üldjuhul individuaalkütte baasil (puitküte, elektriküte, õliküte jne). Olemasolevad korterelamud tuleb võimalusel liita kaugküttepiirkonnaga ja võimalikud uued saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgusel oleks tagatud nende hajumine maapinnalähedases õhukihis. Soovitav on eelistada taastuvaid küteliike (puit, biomass, päikeseenergia, maaküte) ja vältida kütteõlide ja kivisöe kasutamist.

Kaugkütte arendamine toimub vastavalt vallavolikogu poolt kehtestatavatele piirkondlikele soojamajanduse arengukavadele. Kaugküttepiirkonna piiride täpsustamist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

### 5.3 Maaparandussüsteemid

Ülevaade maaparandussüsteemidest on leitav seletuskirja lisis 11.

Maakasutuses on oluline, et maaparandussüsteemi maa-alale ei oleks määratud muud juhtotstarvet kui põllumajandusmaa (põllukuivendus) või metsamaa (metsakuivendus). Maaparandussüsteemi maa-alal ja eesvoolu kaitsevööndis sihtotstarbe või kasutusotstarbe muutmise, muu ehituse ehitamine, mis ei ole maaparandussüsteemi osa, lisavee juhtimine maaparandussüsteemi väljastpoolt maaparandussüsteemi maa-ala, heit-, sade- või muu vee juhtimine drenaaži maa-alale ning lõhkamis-, puurimis-, kaeve ja muu selline töö pinnases tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Sealjuures arvestada, et kui eelnimetatud tegevused maaparandussüsteemi maa-alal on vältimatud ja antud tegevusega ei ole võimalik säilitada maaparandussüsteemi terviklik toimimine, tuleb olemasolev maaparandussüsteem ümber ehitada.

#### **Maaparandussüsteemide maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule;
- 2) maaparandushoiukavade koostamisel tuleb arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega (vooluhulkade suurenemine ja maapinnalähedase põhjaveekihi veetaseme tõus, külmumata ja liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, puistute koosseisu ja kvaliteedi vähenemine ning puidu kättesaadavuse raskenemine liigniisketest metsadest);
- 3) maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitseõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga;

- 4) kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Soomaa rahvuspargi piires on asjakohane põllualade avatuna hoidmine vaadete säilimise eesmärgil.

## 6 Olulise ruumilise mõjuga ehitisi

Põhja-Sakala vallas ei asu olulise ruumilise mõjuga ehitisi ning üldplaneeringuga ei kavandata uusi olulise ruumilise mõjuga ehitisi.

## 7 Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas

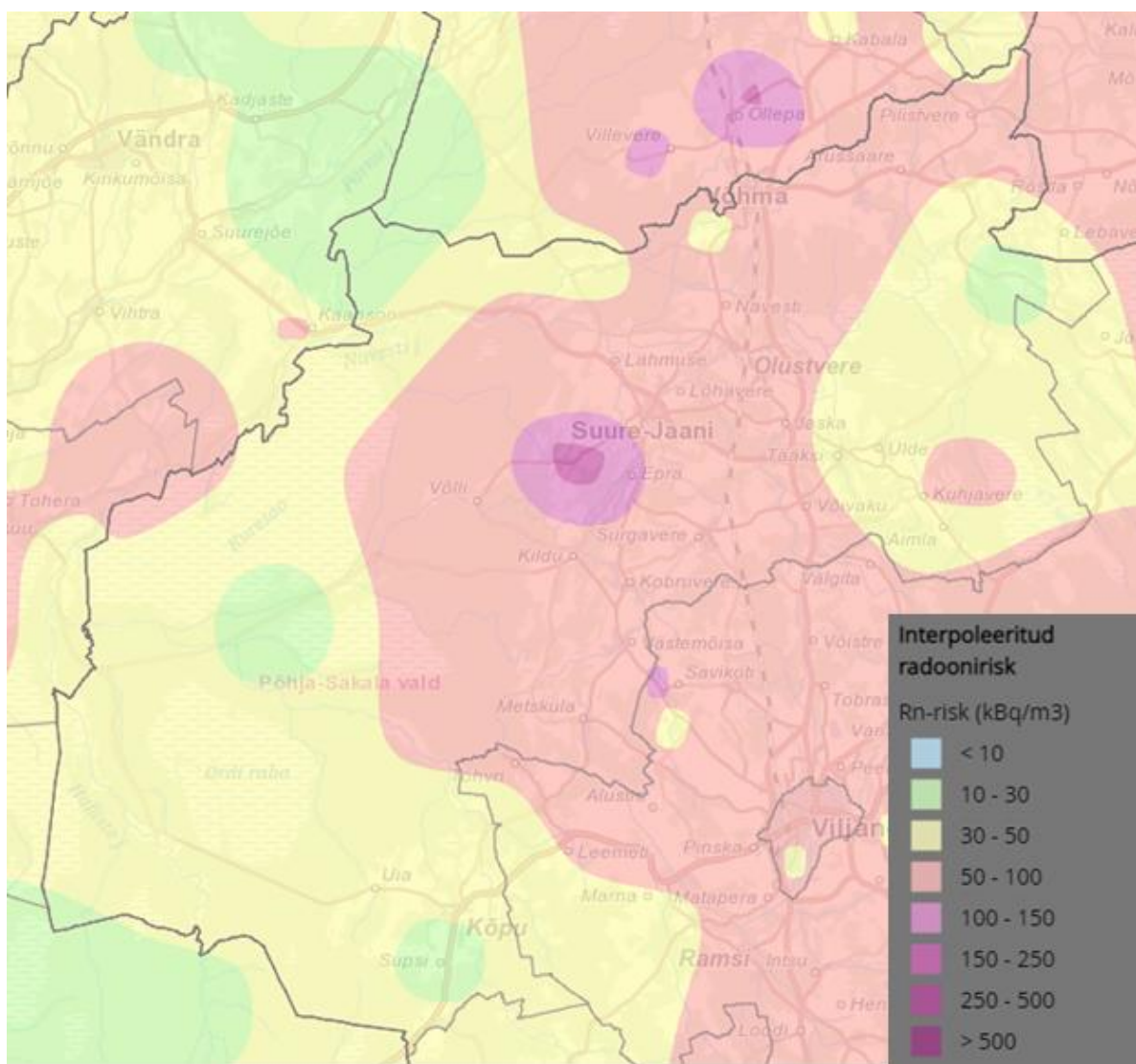
Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase pinnaseõhus otsemõõdetud  $^{222}\text{Rn}$ -sisalduse kaardi järgi esineb Põhja-Sakala vallas kohati kõrge<sup>5</sup> radooniohutasega alasid (skeem 14). Põhja-Sakala vallas on kõrge radooniohutasega alad Sakala kõrgustiku piirkond ning Võhma linna piirkond. Suure-Jaani linna piirkonnas on mõõdetud radoonisisaldusi vahemikus 150-250 kBq/m<sup>3</sup>.

Keskonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 “Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadele” lisas on välja toodud Eesti kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelu haldusüksuste kaupa. Vastavalt nimetatud määruse lisale kuulub Põhja-Sakala vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka.

Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruse nr 131 „Tervisekaitseõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule” § 9 lg 4 kohaselt ning Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määruse nr 84 “Tervisekaitseõuded koolidele” § 12 lg 4 kohaselt peab koolieelse lasteasutuse ja koolide ruumide siseõhu aasta keskmine radoonisisaldus olema väiksem kui 200 bekerelli kuupmeetris (Bq/m<sup>3</sup>).

Koolieelsete lasteasutuste ja koolide kavandamisel tuleb igakordselt teostada radoonitaseme mõõtmisi maapinnas. Mõõtmistulemused annavad olulist infot, kas radooni tõrjemeetmete rakendamine on üldse vajalik ja kui on, siis millised konkreetsed võtted oleksid vajalikud. Asjakohane on igakordselt radoonitaseme mõõtmisi teostada ka teiste ühiskondlike ehitiste puhul, kus on ette näha inimeste pikemaajalist viibimist.

<sup>5</sup> Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m<sup>3</sup>), 2) normaalne (10–50 kBq/m<sup>3</sup>), 3) kõrge (50–250 kBq/m<sup>3</sup>) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m<sup>3</sup>).



Skeem 14. Radooniriski levilad Põhja-Sakala valla piirkonnas (Andmed: Eesti Geoloogiateenistus, 2021).

## 8 Müra normtasemed

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on järgmised:

Tabel 5. Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, supelranna maa-ala, kalmistu maa-ala, üldkasutatava maa-ala

II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala <sup>6</sup> , elamu maa-ala, segaotstarbega maa-alad väljaspool tiheasustusala
III kategooria – keskuse maa-alad	Segaotstarbega maa-ala, äri maa-ala
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala <sup>7</sup> , äri ja tootmise maa-ala

Maatulundusmaal õuealadel (ka uute elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtase.

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt tabel 5) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega alasid tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega.

Detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne).

Müraallikaks ei loeta metsaraie vm metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

Sellise planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel/projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

Eramute piirkonnas on efektiivseimaks meetmeks müratõkkeseinte rajamine, korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirde heliisolatsiooni parandamine.

Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.

## 9 Planeeringu elluviimine

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi. Elamu-, tootmis- ja ärimaade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

Lähtudes avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

<sup>6</sup> haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandeaasutuste puhul

<sup>7</sup> v.a II kategooria all toodud

- 1) erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks vajalike kokkulepete saavutamine ja lepingute sõlmimine;
- 2) puhkealade, matkaradade, jalgratta- ja jalgteede välja arendamine;
- 3) varem kehtestatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine juhul kui:
  - detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
  - planeeringu koostamise korraldaja või planeeritud krundi omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda;
  - detailplaneering on vastuolus kehtiva üldplaneeringu lahendusega.

## 10 Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ täpsustamine

Viljandi maakonnaplaneering 2030+ on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on mitmeid teemavaldkondi täpsustatud.

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

- 1) **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine ja kasutustingimused**- arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega. Võrgustiku tugevdamiseks lisati rohevõrgustiku koosseisu sinivõrgustik. Rohevõrgustiku korrigeerimisel lähtuti rohevõrgustiku planeerimisjuhendist.
- 2) **Väärtuslike maastike paiknemist**- Pilstvere kirikuküla väärtuslikku maastiku on koomale tõmmatud külakeskuse äärealal paiknevate põllumaade arvelt, mis ei ühtinud antud väärtusliku maastiku kaitseväärtusega.
- 3) **Linnalise asustusega ala** on maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse arenguks sobiliku alana. Seda iseloomustavad asustuse kompaktus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning töökohtade ja mitmesuguste teenuste olemasolu. Linnalise asustusega alade piiride täpsustamisel on arvestatud tegelikku ja üldplaneeringuga kavandatud maakasutusotstarbeid, ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengualasid, asustusjaotuse muutmise ettepanekuid jms.

Üldplaneeringuga täpsustatakse Suure-Jaani linna linnalise asustusega ala piire-põhiliselt on linnalise asustusega alade piiride muutmine seotud Suure-Jaani linna asustusüksuse piiride muutmisega. Alaga on liidetud äri- ja tootmisala, mis omab suurt perspektiivi edasiseks arendustegevuseks. Vastavalt tegelikke maakasutusotstarbeid ja olemasolevat linnalise ala struktuuri arvestades on linnalise asustusega ala suurendatud ka elamumaade ja üldkasutatavate alade arvelt.

Võhma linna linnalise asustusega alade piire ei täpsustata.

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut „Soomaa piirkonna teemaplaneering“ järgmiste teemade osas:

- 1) **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine ja kasutustingimused-** arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega. Kasutustingimustest kanti üldplaneeringusse üle selgelt sõnastatud ja järgitavad tingimused, mida on võimalik üldplaneeringuga reguleerida. Näiteks ei arvestatud tingimust „rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks tagada, et looduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90%“ ja „vältida senise maa sihtotstarbe (maatulundusmaa) ja juhtfunktsiooni (metsamaa, põllumaa) ulatuslikku muutmist“. Antud tingimuste puhul puudub arusaam, kes ja kuidas antud tingimusi rakendab, kuna rohevõrgustikus asuva kinnistu omanikul pole ülevaadet sellest, mida on teinud või plaanivad teha teised kinnistuomanikud.
- 2) **Asustuse suunamise tingimused-** tingimuste määramisel võeti arvesse Soomaa rahvuspargi omapärast asustusstruktuuri ja väga väikest ehitussurvet. Arvesse võeti tingimust uutele hoonetele detailplaneeringu koostamise kohustuse kehtestamise osas. Üleujutusriskiga alade osas juhiti ohtudele ja teadvustamiskohtusele tähelepanu, aga otseselt arendustegevust antud aladel ei piirata. Teemaplaneeringus välja toodud tingimust elamisvõimaluste parandamise osas ei arvestatud, sest puudub teema otsene reguleerimisvõimalus üldplaneeringuga.
- 3) **Metsade majandamise tingimused-** metsade majandamist reguleerib metsaseadus ning üldplaneeringuga lisa piiranguid ei seata.
- 4) **Jalgratta- ja jalgteede tingimused-** teemaplaneeringus on välja toodud vajalikkus tagada ohutuse ja turvalisuse tagamine sõiduteedel ning kruusateede järjepidev hooldamine ning suuremate kruusateede hoidmine tolmuvabana suvisel perioodil. Soomaa rahvuspargis on jalgratta- ja jalgteed planeeritud kõrvalmaanteele nr 24151 Kõpu – Tõramaa – Jõesuu, kuid üldplaneeringuga ei ole võimalik ohutuse tagamine teistel teedel. Teede kasutamise reguleerimine ja teehooldus on teehoiukavas käsitletavat teemasid.
- 5) **Tehnilise infrastruktuuri tingimused-** teemaplaneeringus on seatud tingimused varustuse tagamiseks ja kvaliteedi parandamiseks. Üldplaneeringus puudub võimalus antud probleemkohtade lahendamiseks.

## 11 Kooskõlastuste kokkuvõte

Kokkuvõtte planeeringu kooskõlastustest on toodud tabelis 6.

**Tabel 6.** Kooskõlastused.

Asutuse nimetus	Kuupäev	Seisukoht
Pärnu linn	15.04.2021	Kooskõlastas otsusega nr 18
Tori vald	18.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 322
Türi vald		Loetakse kooskõlastatuks vastavalt PlanS §85 lg 2
Põhja-Pärnumaa vald		Loetakse kooskõlastatuks vastavalt PlanS §85 lg 2
Saarde vald	29.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 7-7/566-1
Mulgi vald		Loetakse kooskõlastatuks vastavalt PlanS §85 lg 2
Põltsamaa vald		Loetakse kooskõlastatuks vastavalt PlanS §85 lg 2
Järva vald		Loetakse kooskõlastatuks vastavalt PlanS §85 lg 2
Viljandi vald	09.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 2-3/198
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	14.04.2021	Kooskõlastas e-kirjaga
Keskkonnaministeerium	31.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 7-15/19/1225-10
Kaitseministeerium	19.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 12-1/21/695
Maaeluministeerium	15.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 4.1-5/415-1
Keskkonnaamet	18.03.2021	Kooskõlastas märkustega kirjaga nr 6-5/21/3922-2
Maa-amet	19.03.2021	Kooskõlastas märkustega kirjaga nr 6-3/21/3307-2
Transpordiamet	29.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 7.1-2/21/4624-2
Päästeamet	11.03.2021	Kooskõlastas e-kirjaga
Politsei- ja Piirivalveamet	29.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 2.1-9/6191-2
Põllumajandus- ja Toiduamet	16.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 6.2-1/1928-1
Terviseamet	16.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 9.3-4/21/2089-2



Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet	23.03.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 16-6/18-2759-013
Muinsuskaitseamet	07.06.2021	Kooskõlastas kirjaga nr 1.1-7/2318-10 Menetluskomisjoni koosoleku protokoll nr 454