**Üldplaneeringu ülesanded**

Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus ning ÜP alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi.

Üldplaneering sätestab valla transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede ja raudteede, samuti muude tehnovõrkude (s.h. kaugküttepiirkonnad) ja -rajatiste, kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade üldised asukohad ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Sätestatakse liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine.

Samuti määratakse puhkealade, tootmis- ja ärimaade, elamumaade, muude maakasutuste üldised asukohad, rohevõrgustiku toimimist tagavad tingimused.

Määratakse tänavate ja teede kaitsevööndid, ranna ja kalda ehituskeelu vööndid, vajadusel nende laiendamised, kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine; väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse-ja kasutustingimuste seadmine; maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine.

Üldplaneeringuga lahendatakse planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine. Paika on pandud krundi minimaalsuuruse määramine; alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist; detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine

Korraldatakse riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitselise otstarbega maa-alade piiride täpsustamine; asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine; maareformiseaduse ja looduskaitseseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine.

Lühidalt: valla Üldplaneering paneb paika mängureeglid kogu olemasoleva ja tulevase infrastruktuuri, ehitustegevuse, maakasutuse ja loodushoiu tsiviliseeritud korraldamiseks.

Kõige olulisem, mis võib kohalikke elanikke huvitada, on detailplaneeringute koostamise kohustus ja uutele kruntidele määratud miinimumsuurused. Meie valla tiheasustusaladel on väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, määratud järgmiselt:

• Tamsalu linn, Tapa linn, Lehtse alevik, Vajangu küla, Moe küla, Jäneda küla - 1200 m2;

• Porkuni küla 3000 m2.

Kaksikelamu krundi suurus peab olema 1,5 kordne ühepereelamu krundi suurus või kuhu see on lubatud varem kehtestatud detailplaneeringu alusel. Tapa Vallavalitsusel on õigus nõuda, et detailplaneeringu koostamisel vähemalt viie uue üksikelamu krundi planeerimiseks või enam kui 20

korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) planeerimiseks, moodustaks avalikult kasutatav haljasala detailplaneeringu alast ca 10%. ÜP põhimõte on, et rohelust ja privaatsust peab olema võimalik pakkuda detailplaneeringuala (arendusala) sees.

Alates 01.07.2015 kehtiva planeerimisseaduse § 125 lõige 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku:

• hoone püstitamiseks;

• olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;

• olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;

• olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Sama paragrahvi lõige 2, et lisaks lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Eelöeldu ei tähenda, et tiheasustusalad asulates on automaatselt detailplaneeringu kohustusega alad. Meie Üldplaneering tiheasutusaladena määratud asulaid detailplaneeringu kohustusega aladeks ei määra.See tingimus on toodud lähtudes kaalutlusest, et detailplaneeringute koostamisel oleks omavalitsusel tagatud teatud paindlikkus. Vallavalitsus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;

2) käesolevas üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Kui vastavalt planeerimisseadusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, võib Tapa valla volikogu olulise avaliku huvi olemasolu korral või negatiivse keskkonnamõju kaasnemise korral algatada detailplaneeringu koostamise.

Uute korter- ja ridaelamute ehitamine on eelistatud tiheasustusaladele ja selleks tuleb koostada detailplaneering. Tingimused detailplaneeringu koostamisel:

• Uute planeeritavate korterelamute maksimaalne kõrgus võib olla 12 m olemasolevast maapinnast.

• Korterelamud võivad olla kuni nelja maapealse korrusega. Kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja planeeringulisest aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid

erandjuhul detailplaneeringu alusel.

• Üle kolme korteriga elamu puhul tuleb kaaluda liitumist kaugküttevõrguga, kui naabruses on kaugküttepiirkond detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste määramise käigus.

• Parkimine lahendatakse elamumaal omal krundil. Parkimisarvutuste koostamisel tuleb lähtuda tegelikust vajadusest.

• Kõigi uute elamualade planeerimisel tiheasustusaladele tuleb ette näha ca 2 – 3 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada haljastusega. Planeeritud kõnniteed tuleb siduda olemasoleva

jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.

Väikeelamu ehitamiseks tuleb järgida üldplaneeringus toodud üldiseid ehitustingimusi. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Tapa valla territooriumile ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks. Tapa linna ja Tamsalu linna keskuses ette nähtud segahoonestusega aladel tuleb kvartalites ette näha esinduslik tänavafront. Eelistada säästlikke lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas. Olemasolevate hoonete võimalikult suure taaskasutuse kõrval tuleks uued majad projekteerida võimalikult pikaealisteks. See tähendab muuhulgas, et hoone peaks võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus. Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Ühel maaüksusel võib paikneda maksimaalselt üks elamu.

Üldplaneeringuga pole ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimist Tapa valla territooriumile. Tootmisettevõtete ja -hoonete rajamiseks üldplaneeringu tingimuste seadmisel on arvestatud planeeringuala suhteliselt tiheda rahvastikuga keskustes, mis tähendab, et Tapa valla territooriumile ei ole sisuliselt võimalik rajada olulise ja suure ruumilise ulatusega keskkonnamõjuga tegevusi. Olulise ruumilise mõjuga ehitised, näiteks, on: naftatooteid, gaase ja plahvatusohtlikke aineid käitlevad ettevõtted, lennuväljad, sadamad, jäätmepõletustehased, paberitööstus, kaevandamisjäätmete hoidlad, rahvusvaheliste võistluste ringrajad, radioaktiivsete jäätmete ladustamiskohad, tuulepargid, mis koosnevad vähemalt 30 m kõrgustest tuulegeneraatoritest.

Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada planeerimis- ja ehitustegevus:

- millega kavandatakse üle 28 m kõrguseid ehitisi;

- ükskõik mis kõrgusega elektrituulikud;

- millega kavandatakse kõiki muid ehitisi, mis võivad mõjutada riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

Ükskõik mis kõrgusega elektrituulikute kavandamisel tuleb koostööd Kaitseministeeriumiga alustada võimalikult varajases planeeringu ja/või projekteerimistingimuste koostamise staadiumis.

Küll aga on võimalik Tapa valda rajada päikeseelektrijaamu. Seejuures tuleks eelistada maid, mis ei sobi põllumajanduslikuks tootmiseks. Vallavalitsuse nõusolekul on väärtuslikule põllumajandusmaale lubatud päikeseelektrijaama paigutamine tingimusel, et säilib maa põllumajanduslik potentsiaal ning mullastik ei saa kahjustatud. Päikeseenergiaks tootmiseks kasutatavate väärtuslike põllumajandusmaade pindala ei tohi ületada 2 %, (Tapa vallas u 350 ha) valla väärtuslike põllumajandusmaade kogupindalast. Päikeseenergiajaama rajamisel ei koorita olulises ulatuses mullakihti ega ei kaeta pinnast kõvakattega ning rajatised on võimalik peale tootmist teisaldada. Päikesepaneelide alune ja ümbritsev maa peaks sisuliselt toimima hooldatava (niidetava) rohumaana. Vastav erisus on vajalik, et võimaldada taastuvenergeetika osakaalu suurendamist ja kliimaneutraalsuse eesmärkide suunas liikumist.

Üldplaneering sätestab, et kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt. Kohalike teede osas kehtib põhimõte, et kinnistute jagamisel peavad uued kinnistud saama väljapääsu kohalikule teele.

ÜP materjalid ja maakasutusplaanid on paigutatud kodulehel alljärgnevalt. Küsimuste tekkimise korral palun esitada küsimused vallavalitsuse maakorraldajale/planeerimisspetsialistile ja ehitusspetsialistile.

Tapa Vallavalitsus