



TAMSALU VALLA ÜLDPLANEERING

Tamsalu Vallavalitsus,
AS Pöyry Entec
2009

Competence. Service. Solutions.

TAMSALU VALLA ÜLDPLANEERING

ALGATATUD: Tamsalu Vallavolikogu 30.01.2008. a otsusega nr 6

VASTUVÕETUD:

KEHTESTATUD:

KEHTESTAJA:

ÜLEANTUD: 01. juuni 2009

KORRIGEERITUD: 22. detsember 2009

TÖÖ NUMBER: 829/08

TELLIJA: Tamsalu Vallavalitsus,
Tehnika 1A, Tamsalu, 46107, Lääne-Virumaa maakond
telefon: 322 8431

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass

AUTORIÕIGUS © AS PÖYRY ENTEC 2008-2009

Töö ülesehitus: Kaur Lass

Tekst: Kaur Lass, Kadri Vaher ja Tamsalu Vallavalitsus

Joonised: Kadri Vaher ja Merike Laas

Fotod: Kätlin Mandel

Kõik õigused kaitstud. Töö ja selle ülesehitus on kaitstud *autoriõiguse seaduse* (RT 1992, 49, 615; RT I 2004, 77, 527; 2005, 37, 287; 39, 308; 2006, 1, 1; 28, 210; 2007, 13, 69; 2008, 18, 123) kohaselt. Käesolevat planeeringut võib osaliselt või täielikult kopeerida Tamsalu Vallavalitsuse, Lääne-Viru Maavalitsuse ja Siseministeeriumi otstarbeks ning kasutada planeeringute koostamise ja projekteerimise aluseks planeeringualal. Kasutamisel tuleb viidata planeeringu nimele ja selle koostamise konsultandile. Muudel juhtudel tuleb töö või selle osa kopeerimiseks või paljundamiseks graafiliselt, elektrooniliselt või mehaaniliselt (valguskopeerimine, helisalvestus, fotografeerimine) või töö ülesehituse kasutamiseks küsida AS Pöyry Entec kirjalikku luba.

SISUKORD

OTSUSED

EESSÕNA	5
1 ÜLEVAADE TAMSALU VALLAST	7
1.1 ÜLEVAADE PLANEERINGUALAST JA SELLE ARENGUSUUNDADEST	7
1.1.1 Ülevaade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest arengueesmärkidest.....	8
1.2 ELANIKE TIHEDUS JA ASUSTUSE PAIKNEMINE	9
1.2.1 Rahvastiku jaotus valla lõikes	9
1.2.2 Rahvaarvu dünaamika ja seda mõjutavad tegurid	10
1.3 MAAKASUTUSE JA E HITUSTE GEVUSE SUUNDUMUSED TAMSALU VALLAS.....	11
1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATAVA ASUSTUSE SUUNAMISE PÕHJENDUSED.....	13
2 ÜLDPLANEERING	14
2.1 TAMSALU VALLA RUUMILISE ARENGU ÜLDPÕHIMÕTTED	14
2.2 MAA- JA VEEALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED.....	14
2.2.1 Detailplaneeringu kohustusega ja kohusteta alad ning juhud	15
2.2.2 Arhitektuursed üldnõuded	17
2.2.3 Elamuehituse põhimõtted ja üldnõuded elamuehitusele	18
2.2.3.1 Elamutega seotud mõisted	19
2.2.3.2 Nõuded elamukrundi suurusele	19
2.2.3.3 Nõuded elamukrundil olevale maksimaalsele ehitusalale ja elamu asukohale	21
2.2.3.4 Elamukrundi kõrguse muutmise tingimused	21
2.2.3.5 Elamute kõrguse üldtingimused	21
2.2.3.6 Kortere lamute projekteerimise ja ümberehitamise tingimused.....	22
2.2.4 Äri- ja/või üldkasutatavate hoonete ehitamise ning kasutamise põhimõtted.....	22
2.2.5 Tootmishoonete ja -territooriumite kavandamise ja kasutamise põhimõtted.....	23
2.2.6 Muu maakasutuse ja e hitustegevuse reguleerimine	25
2.2.6.1 Maavarade kasutamine	25
2.2.6.2 Piiretele esitatavad nõuded	26
2.2.6.3 Piirangud e hitustegevusele ja maakasutusele	26
2.3 TEED JA TEHNILINE INFRASTRUKTUUR	28
2.3.1 Kergliiklusteed, suusa- ja matkarajad.....	29
2.3.2 Raudtee.....	30
2.3.3 Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted.....	30
2.3.4 Perspektiivsed teede ja tehnovõrkude trassid.....	31
2.3.5 Telefoni- ja andmeside	31
2.3.6 Elektrivõrk.....	32
2.3.7 Soojavarustus.....	32
2.3.8 Veevõrk ja reoveekäitlus	33
2.3.9 Sademete ja pinnavee ärajuhtimine	36
2.4 JÄÄTMEKÄITLUSE ÜLDNÕUDED	37
2.5 KESKKONNA ERIPÄRAGA ARVESTAMINE.....	38
2.5.1 Väärtuslikud alad ja nende e hitus ning maakasutustingimused.....	39
2.5.1.1 Kaitsavad loodusobjektid ja Natura 2000 loodusalad.....	40
2.5.1.2 Roheline võrgustik	41
2.5.1.3 Väärtuslikud maastikud, kaunid teelõigud ja ilusa vaatega kohad.....	43
2.5.1.4 Väärtuslikud põllumaad.....	45
2.5.1.5 Kultuurimälestised.....	45
2.6 SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED.....	46
3 SELGITAV INFORMATSIOON	49
3.1 ÜLDPLANEERINGU KAARDI JUHTFUNKTSIOONID.....	49
3.2 RESERVMAA TÄHENDUS	52
4 DETAILPLANEERINGUTE VAJADUS JA OLEMASOLEVATE PLANEERINGUTE KEHTIVUS	54
4.1 OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD	54
5 ETTEPANEKUD KEHTIVA MAAKONNATEEMAPLANEERINGU MUUTMISEKS	55

5.1	ETTEPANEK ROHEVÕRGUSTIKU TÄPSUSTAMISEKS	55
6	RAKENDUSSÄTTED	56
7	KASUTATUD KIRJANDUS.....	57

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD

LISAD

LISA 1	TAMSALU VALLA RAHVASTIKU JAOTUS SEISUGA 01.01.2009.
LISA 2	ELAMUTÜÜPIDE JAOTUS TAMSALU VALLAS 2008. A
LISA 3	FOTOD TAMSALU VALLAST
LISA 4	TAMSALU VALLA KULTUURIMÄLESTISTE ALLA KUULUVATE KINNISMÄLESTISTE NIMEKIRI
LISA 5	KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE NIMEKIRI
LISA 6	MUNITSIPALISEERITAVATE MAADE JA TEEDE NIMEKIRI
LISA 7	MAANTEEAMETI VIRU TEEDEVALITSUSE LÄHTETINGIMUSED TAMSALU VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

SKEEMID

SKEEM 1	ELAMUKRUNTIDE MIINIMUMSUURUSED	
SKEEM 2	KERGLIIKLUS- JA RASKEVEOKITE LIIKLUSTEED TAMSALU LINNAS JA SELLE LÄHIKONNAS	M 1:10 000
SKEEM 3	TAMSALU, KADRINA JA TAPA VALLAS KULGEVA MARATONIRAJA ASUKOHT	

KAARDID

JOONIS 1	ÜLDPLANEERINGU KAART – TAMSALU VALD, LEHT 1	M 1:20 000
JOONIS 2	ÜLDPLANEERINGU KAART – TAMSALU VALD, LEHT 2	M 1:20 000
JOONIS 3	VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGU KAARDIST – TAMSALU LINN JA SÄÄSE ALEVIK	M 1:10 000
JOONIS 4	VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGU KAARDIST – VAJANGU KÜLA	M 1:10 000
JOONIS 5	VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGU KAARDIST – PORKUNI KÜLA	M 1:10 000
JOONIS 6	VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGU KAARDIST – ASSAMALLA KÜLA	M 1: 5 000
JOONIS 7	TAMSALU VALLA ROHEVÕRGUSTIK JA VÄÄRTUSLIKUD PÕLLUD	M 1:10 000

EESSÕNA

Tamsalu valla üldplaneering ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Tamsalu Vallavolikogu 30.01.2008. a otsusega vastavalt nr 6 ja 7 (vt OTSUSED).

Kogu Tamsalu valla territooriumit hõlmava üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaalutleda, millised alad on sobilikud elamuehituse, tootmise, puhkemajanduse ja ärialase ettevõtluse jms jaoks ning määrata ehitus- ja maakasutusreeglid. Üldplaneering tähendab eelkõige kokkuleppeid. Uue üldplaneeringu koostamise käigus lepitakse kokku varasemat üldplaneeringut täpsustavad või muutvad ehitusreeglid, mis võtavad arvesse erinevate huvipoolte (kohalikud elanikud, maaomanikud, ettevõtjad, kooskõlastajad jt) arvamusi, tegutsemisvajadusi ning nende alusel valla jaoks sobilikuks peetud kompromisse. Kehtestatud üldplaneering on omakorda aluseks detailplaneeringute koostamisele tiheasustuses ja ehituskorraldusele hajaasustuses.

Planeering valmis Tamsalu Vallavalitsuse ja Tamsalu Vallavolikogu liikmete ning AS-i Pöyry Entec vahelises koostöös.

Üldplaneeringu koostamise aluseks on põhiliselt olnud järgmised varasemad tööd ja materjalid:

- *Tamsalu valla üldplaneering*, koostanud OÜ E-Konsult, kehtestatud Tamsalu Vallavolikogu 30.11.2000. a määrusega nr 21;
- *Tamsalu valla arengukava 2008-2014*, kehtestatud Tamsalu Vallavolikogu 25.06.2008. a määrusega nr 5;
- *Tamsalu valla arengustrateegia 2025 „Töökas ja sportlik Tamsalu”*, kehtestatud Tamsalu Vallavolikogu 25.06.2008. a määrusega nr 6;
- *Tamsalu valla ehitusmäärus*, kehtestatud Tamsalu Vallavolikogu 22.11.2006. a määrusega nr 41;
- *Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”*. Lääne-Viru Maavalitsuse majandus- ja arengu osakond, 2006, Rakvere;
- Tamsalu vallas kehtivad detailplaneeringud.

Planeeringu koostamist konsulteeris AS Pöyry Entec töögrupp koosseisus:

Kaur Lass	projekti juht (töö lõppfaasis ka alltöövõtja OÜ Head esindaja);
Kadri Vaher	planeerija, projekti juhi assistent (kaasatud kuni planeeringu kooskõlastamise etapini);
Merike Laas	arhitekt-planeerija;
Angela Hollo	keskkonnaekspert.

Tamsalu Vallavalitsuse ja volikogu poolt tegeles planeeringu koostamisega järgmine töögrupp:

Toomas Uudeberg	Tamsalu Vallavalitsus, Vallavanem;
Riho Tell	Tamsalu Vallavalitsus, Abivallavanem;
Mati Tamm	Tamsalu Vallavalitsus, Ehitusspetsialist;
Helgi Lindeberg	Tamsalu Vallavalitsus, Maakorraldaja;

Lembit Saart
Andrus Freienthal

Tamsalu Vallavalitsus, Keskkonnaspetsialist;
Tamsalu Vallavolikogu esimees, Vallavolikogu liige.

AS Pöyry Entec tänab kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja huvi võtta osa ühistest töökoosolekutest (29.05.2008 kuni 02.2009), avalikest aruteludest (14.01.2009 ja 16.06.2009), planeeringualastest nõupidamistest ning aidanud muul viisil kaasa käesoleva planeeringu valmimisele.

Samuti soovime koostöö eest tänada Lääne-Viru Maavalitsust ja Keskkonnaameti Viru regiooni.

1 ÜLEVAADE TAMSALU VALLAST

Tamsalu valla üldandmed:

Asukoht:	Tamsalu vald asub Lääne-Virumaal, maakonna edelaservas vastu Järva maakonna piiri (vt <i>Illustratsioon 1</i>).
Naaberomavalitsused:	Idas ja kagus Väike-Maarja vald, kirdes Vinni vald, põhjas Rakvere vald ja Kadrina vald, loodes Tapa vald, läänes Ambla vald ning lõunas ja edelas Järva-Jaani vald.
Pindala:	214,6 km ² .
Valla keskus:	Tamsalu linn.
Piirkondlikud keskused	Sääse alevik, Vajangu, Porkuni, Assamalla, Uudeküla ja Põdrangu küla.
Administratiivne jaotus	1 linn: Tamsalu, 1 alevik: Sääse, 30 küla: Aavere, Alupere, Araski, Assamalla, Järsi, Järvajõe, Kadapiku, Kaeva, Kerguta, Koiduküla, Koplitaguse, Kuie, Kullenga, Kursi, Lemmküla, Loksa, Metskaevu, Naistevälja, Piisupi, Porkuni, Põdrangu, Sauvälja, Savalduma, Tärje, Uudeküla, Vadiküla, Vajangu, Vistla, Võhmetu ja Võhmuta.
Valda läbivad maanteed:	Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva tugimaantee, Järva-Jaani – Tamsalu – Kullenga kõrvalmaantee, Tallinn-Tartu-Valga raudteemagistraal.
Elanike arv 01.01.2009. a:	4425.
Rahvastiku tihedus:	20,6 inimest/km ² .

1.1 Ülevaade planeeringualast ja selle arengusuundadest

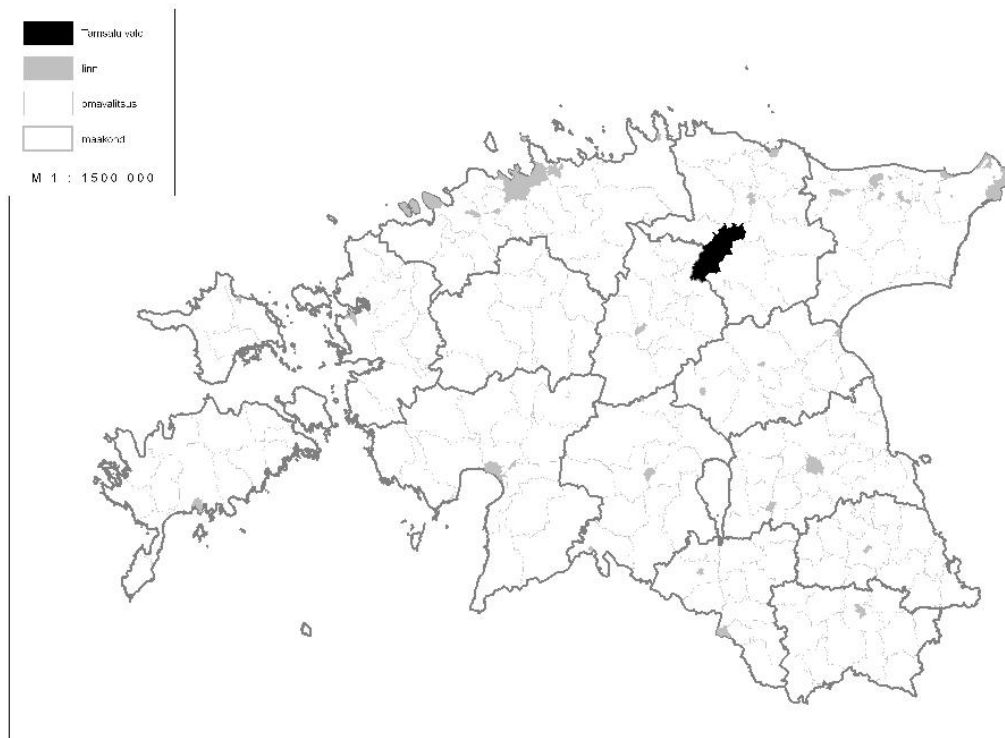
Tamsalu valla administratiivseks keskuseks on Tamsalu linn koos Sääse alevikuga, kuhu on koondunud valdav osa teenuseid, elu- ja töökohad ning spordi ja vaba aja veetmise võimalused. Vajangu on arenenud põllumajandusega sotsiaalseid teenuseid pakkuv keskus. Porkuni on puhkekeskus ja turismimagnet, seal asuvad Paemuuseum, supelrand ja mitmed külalistemajad. Assamalla küla on tuntud Kalevipoja jälgede poolest, peamine tegevusala on põllumajandus. Põdrangu külas asuvad Põdrangu mõis ning põllumajandusühistu.

Tamsalu valda iseloomustavateks märksõnadeks on turism (Pandivere kõrgustiku looduskaunis maastik), sport (Tamsalu linna spordikeskus ja terviserajad), põllumajandus (parimad mullad ja Eesti viljaait) ning valda läbiv raudtee.

Tamsalu valla ettevõtlust iseloomustab suurettevõtete domineerimine Tamsalu linnas ja füüsilisest isikust ettevõtjate ülekaal maapiirkonnas. Suurimateks tööandjateks nii linna- kui ka ümberkaudsetele elanikele on AS Tamsalu EPT (põllumajandusmehhanismide tootmine ja maaparandus), AS E-Betoonelemendi Tamsalu tehas (ehitusmaterjalide tootmine) ja AS Hallik (pagaritooted). Olulisteks tegevusvaldkondadeks Tamsalu vallas on põllumajandus, ehitusmaterjalide

tootmine, metalli-, puidu- ja toiduainetetööstus, auto- ja raudteetransport, töötlev tööstus, metsandus, teenindus ja kaubandus ning turism.

Ettevõtluse aktiveerimiseks on omavalitsus algatanud erinevaid projekte. Neist olulisemad on Tamsalu tööstusala, Porkuni puhkeala, Porkuni Paepark ja Paemuuseum ning naabervaldadega koostöös loodud MTÜ Pandivere Arendus- ja Inkubatsioonikeskus (PAIK).



Illustratsioon 1. Tamsalu valla asukoht Eesti haldusjaotuse kaardil.

1.1.1 Ülevaade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest arengueesmärkidest

Territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad Tamsalu valla haldusalas on paika pandud *Tamsalu valla arengukavaga aastateks 2008–2014* (koostatud 2006/2007), mis on kinnitatud Tamsalu Vallavolikogu 25.06.2008. a määrusega nr 5.

Nii üldplaneering kui arengukava on omavalitsuse arengustrateegia kajastajad. Arengukava ülesanne on reguleerida elukeskkonnaga seonduvaid sotsiaal-majanduslikke aspekte (sotsiaalne ruum, majandusruum, valla eelarve kujundamine) ja üldplaneeringu eesmärk on reguleerida maa-aladele ehitamise ja maa-alade kasutamisega (füüsiline ruum) seonduvaid aspekte. Kui kõrvutada omavalitsuse olemasolevat ja arengukavaga soovitud olukorda, saab esile tuua majanduse, sotsiaalsfääri ja keskkonna muutmise vajadused, mille ruumilised aspektid peavad leidma kajastuse üldplaneeringus.

Lähtudes *Tamsalu valla arengukavast* on Tamsalu valla ruumilise arenguga seonduvad põhieesmärgid aastaks 2014 järgmised:

- Meeldiv elukeskkond, korrastatud külad ja keskused, kaasajastatud tehnilised infrastruktuurid;
- Kogukonna liikmete arvu kasv;
- Jätkusuutlik ettevõtlus, ettevõtlusaktiivsuse ja töökohtade arvu kasv;
- Turvaline ning tervisele ohutu elu- ja töökeskkond;
- Haritud vallarahvas, kättesaadav haridus, kaasaegne õpikeskkond, rakendatud elukestva õppe võimalused;
- Mitmekülgsed võimalused meelepärase ja arendava tegevusega tegelemiseks;
- Turistide reisisiht, kasutatud turismipotentsiaal.

Kokkuvõtteks on Tamsalu valla eesmärgiks turvalise, mitmekesise ja atraktiivse elukeskkonna edasiarendamine, eelduste loomine paikkonna elanike harituse, majandusliku ja sotsiaalse heaolu ning ettevõtlikkuse kasvuks, säästlikkuse, kultuurilise ja tervisliku elulaadi väärtustamine, inimeste kaasatõmbamine oma piirkonna arengu kujundamisse.

Nimetatud eesmärkide ja strateegiatega on käesoleva üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel arvestatud.

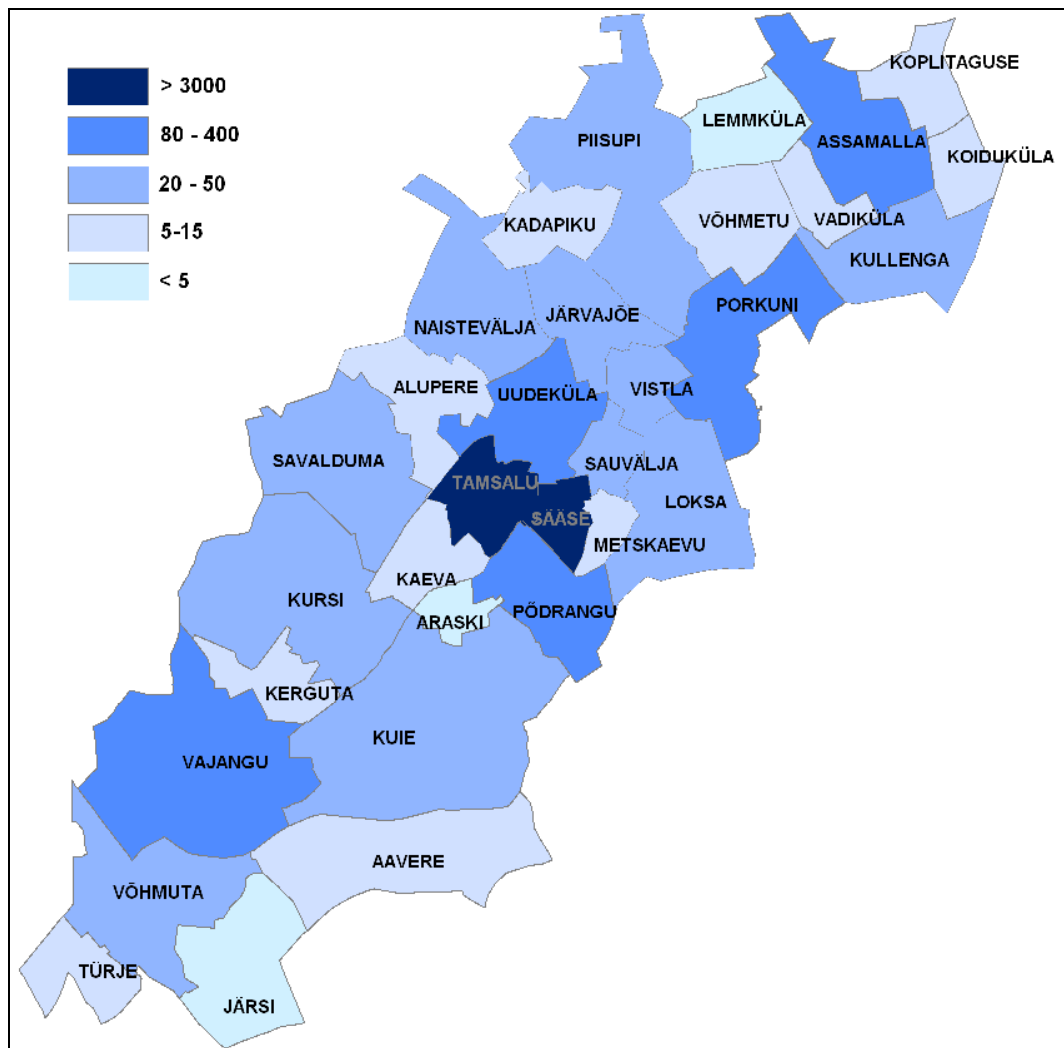
1.2 Elanike tihedus ja asustuse paiknemine

1.2.1 Rahvastiku jaotus valla lõikes

Tamsalu vallas elab 1. jaanuari 2009. a seisuga 4425 inimest, ligi 70 % ehk valdav osa neist on koondunud Tamsalu linna ja Sääse alevikku (vt *Illustratsioon 2*).

Ülejäänud elanikud jaotuvad ebaühtlaselt 30 küla vahel ning 26 inimest on sidumata konkreetse aadressiga. Piirkondlike keskustena funktsioneerivad suuremad külad: Vajangu (381 elanikku), Porkuni (189), Assamalla (129), Uudeküla (108) ja Põdrangu (80). Keskmiste ja väikeste külade elanike arv jääb juba alla 50 inimese (vt *Lisa 1*).

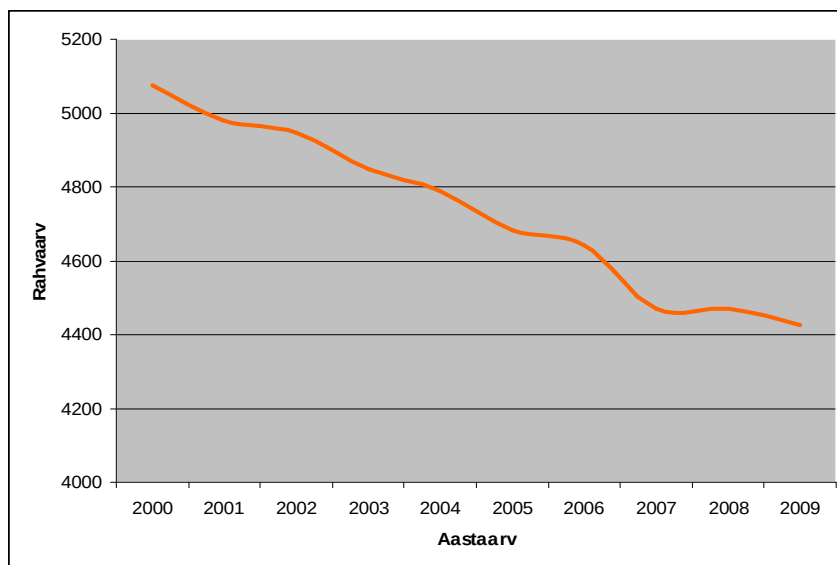
Keskmine rahvastiku tihedus Tamsalu vallas on 20,6 inimest/km².



Illustratsioon 2. Elanike arv Tamsalu valla erinevates piirkondades seisuga 01.01.2009.

1.2.2 Rahvaarvu dünaamika ja seda mõjutavad tegurid

Viimase 10 aasta jooksul on Tamsalu valla rahvastik pidevalt kahanenud (vt *Illustratsioon 3 ja Tabel 1*). Osaliselt on see seotud rahvastikuregistri andmete täpsustumisega (2006. aastal kustutati mitmed kehtetud dokumendid elanike registrist), kuid valdavalt on tegu elanike arvu vähenemisega seoses negatiivse iibe ning väljarändega. Negatiivne loomulik iive on tingitud sündimuse suurest vähenemisest 1990-ndatel aastatel.



Illustratsioon 3. Tamsalu valla elanike arvu muutus viimase 10 aasta jooksul.

Seega võib öelda, et Tamsalu valla rahvastiku olukorda iseloomustavad samad probleemid, mis Eestit tervikuna – toimub rahvastiku vähenemine ja vananemine.

Tabel 1. Elanike arv Tamsalu valla suuremates piirkondades aastatel 2000-2009 seisuga 01. jaanuar.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Tamsalu linn	2831	2796	2820	2777	2749	2715	2662	2586	2559	2533
Sääse alevik	577		549			480	479	444	484	489
Vajangu	477		446			405	415	387	383	381
Porkuni	239		231			209	212	202	198	189
Assamalla	136		134			125	123	116	131	129
Uudeküla	111		107			111	108	105	108	108
Põdrangu	113		111			84	84	81	82	80
KOKKU	5077	4980	4946	4849	4789	4682	4644	4471	4469	4425

Võrreldes kogu Eesti elanikkonna struktuuriga on Tamsalu vallas pensioniealiste ja laste osakaal väiksem ning tööealiste osakaal suurem. Pääaegu kõigis vanuserühmades on nii meeste kui naiste väljaränne suurem kui valda saabumine. Domineerib eelkõige noorte naiste väljaränne.

Kuid Lääne-Viru maakonda tervikuna võib pidada jätkusuutlikuks, sest kiiresti arenev ettevõtlus ja selle mitmekesine struktuur pakub rohkesti uusi töökohti ning on oluliseks eelduseks noorte perede püsijäämisele maakonda ja valda.

1.3 Maakasutuse ja ehitustegevuse suundumused Tamsalu vallas

Ehitus- ja arendustegevus Tamsalu vallas on alates 2000. aastast olnud tagasihoidlik (vt Tabel 2). Huvi kasvu tõus elamuehituse, sh elamukruntide vastu on täheldatav viimastel aastatel, so 2006. a alates. Erakapitali poolt arendatakse kahte elamupiirkonda Porkunis (elamukruntide koguarv planeeringujärgselt 17). Valla

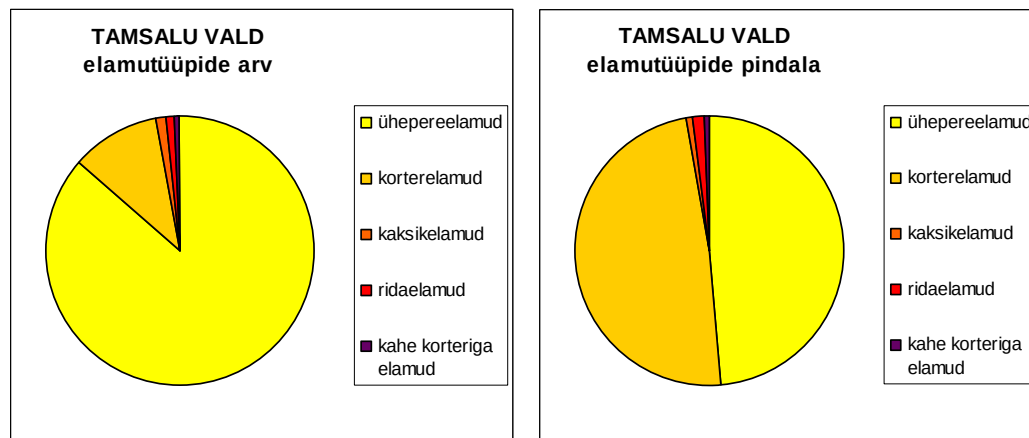
initsiatiivil on koostatud 3 elamuala detailplaneeringut Tamsalu linnas reformimata riigimaale (elamukruntide koguarv 55, sh 4 ridaelamu ja 51 ühepereelamu krunti). Valla poolt arendatavate elamualade arendus on takerdunud maaomandi küsimuste taha.

Tabel 2. Tamsalu valla ehitusregistris menetletud dokumendid 2000-2007 aastal.

Aasta	Välja antud ehituslubasid (planeeringuga ja planeeringuta tekkinud krundid) elamutele	Välja antud kasutuslubasid elamutele
2000	0	0
2001	3	0
2002	4	0
2003	4	0
2004	1	0
2005	5	0
2006	10	1
2007	10	2

Üldjuhul on uued elamud kerkinud juba olemasolevatele kruntidele.

Arvuliselt on valdav osa (ca 86 %) Tamsalu valla elamutest ühepereelamud, oluliselt vähem on korterelamuid (ca 11 %) ning muud elamutüübid on vähemuses. Pindalaliselt on ühepere- ja korterelamute maht enam-vähem võrdne, kumbagi elamutüüpi on Tamsalu vallas u 110 000 m² (vt *Illustratsioon 4 ja Lisa 2*).



Illustratsioon 4. Elamutüüpide arvuline ja pindalaline jaotus Tamsalu vallas.

Tööstusettevõtteid on rajatud vallas valdavalt olemasolevaid vanu ehitisi renoveerides või olemasolevatele juurdeehitusi tehes. Uusi tööstushooneid pole viimastel aastatel püstitatud.

Üldkasutatavaid alasid hooldab Tamsalu valla allasutus Tamsalu Kommunaal. Lõviosa üldkasutatavatest aladest on endiselt reformimata riigimaa. Suuremad munitsipaalomandis olevad üldkasutatavad alad on Tamsalu linnas Tamsalu lubjapark (ca 4 ha), Tamsalu suusastaadion (ca 20 ha), Tamsalu kultuurimaja park (ca 2 ha) ning Porkuni külas Porkuni järv (ca 54 ha) ja Kaieallika maaüksus (ca 16 ha).

1.4 Üldplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendused

Tamsalu vallas puudub tugev arendajate poolne surve. Arendustegevus lähtub valdavalt kohalike maaomanike ja ettevõtjate initsiatiivist. Rahvastiku juurdekasvu oodatakse ennekõike Tamsaluga seotud inimeste hulgast. Elanikkonna püsimist soodustaks hea ühistranspordiühendus ja kaugtöö võimalus.

Asustuse suunamisel tuleb silmas pidada ettevõtlus- ja elukeskkonna tingimuste parandamist, head sotsiaalteenuste ning spordi- ja vabaaja veetmise võimaluste tagamist.

Tamsalu vallas on teadlik asustuse suunamine vajalik, et:

1) Tagada mõõdukas rahvaarvu kasv ja elu- ning töökeskkonna kvaliteet. Tamsalu valla rahvaarvu kasvu soodustab:

- linnas olev tööstus- ja äripiirkond ning spordikompleks, mis loovad töökohad ja vabaaja veetmise võimalused Tamsalu linna ja selle lähipiirkonna elanikkonnale;
- traditsiooniline loodustlähedane elukeskkond ja väikelinna rahulik miljöo;
- linna ja külakeskustest väljapool paiknev valdavalt hajaasustuse laadne suuremate elamukruntidega privaatsust pakkuv elukeskkond.

Rahvaarvu kasvu saavutamiseks tuleb erinevates piirkondades tagada olemasoleva keskkonna kvaliteedi püsimine, milleks tuleb reguleerida elamukruntide miinimum-suurusi ja suunata asustust selleks sobilikesse kohtadesse. Peamine ettevõtlus peaks olema koondunud linna ümbrusesse ja Vajangule. Turismialase ettevõtluse keskuseks on Porkuni ja Tamsalu Spordikompleks.

2) Säiliks id toimivad rohekoridorid ja väärtuslik loodus. See tagab väärtusliku elukeskkonna, vallas olevate kaitsealade ja vallasiseste puhkamisvõimaluste säilimise arvestades nii seniste kui ka uute elanike vajadusi.

3) Arvestada tehnilise (tehnovõrgud, jäätmemajandus, ühistransport jne) **ja sotsiaalse infrastruktuuri** (esmane teenindus, arstiabi, haridus, kultuur jne) **ning turvalise elukeskkonna** (müra leevendamise meetmed raudtee ning tootmis- ja tehnorajatiste ning teenindusettevõtete puhul, puhas õhk ja joogivesi, üldkasutatavad haljasalad jms) **olemasolu ning arendamisega.** Selle tagamiseks on otstarbekas koondada tihedam asustus Tamsalu linna lähiümbrusesse ja olemasolevatesse külakeskustesse, kus juba eksisteerib vajalik infrastruktuur.

4) Tagada kaitsmata põhjavee hea kvaliteet. Kuna vallas on valdavalt kaitsmata põhjaveega alad, peab asustuse suunamisel, ehitus- ja maakasutusreeglite määramisel ning keskkonnatingimuste seadmisel arvestama looduse taluvuspiiriga.

5) Tagada valla poolsete teenuste osutamise toimivus ja koostöö Pandivere piirkonna omavalitsustega. Tamsalu linn on Tamsalu valla maapiirkondade tõmbekeskuseks, sest siin asuvad töökohad ja sportimisvõimalused.

2 ÜLDPLANEERING

Käesolev peatükk on kehtiv üldplaneeringuna. Siintoodud ehitus- ja maakasutusreegleid tuleb järgida edaspidi detailplaneeringute koostamisel, projekteerimisel, ehitamisel ja maakorralduslike toimingute läbiviimisel. Lisaks sellele tuleb lähtuda kehtivatest detailplaneeringutest ja *Tamsalu valla ehitusmäärusest*.

2.1 Tamsalu valla ruumilise arengu üldpõhimõtted

Tamsalu valla ruumiline visioon:

Tamsalu vald on Eesti rahvuskivi – paekivi sünnikoht, paetemaatikat käsitletakse Porkuni Paemuuseumis ja Tamsalu lubjapargis. Porkuni järved ja loodus, samuti suurepärane spordikompleks Tamsalu linnas teevad piirkonnast Põhja- ja Kesk-Eesti turismimagneti. Pandivere kõrgustiku vahelduv maastik ja heal tasemel sotsiaalne infrastruktuur loovad vallast meeldiva elukeskkonna. Tamsalu linna ja teiste valla keskuste tööstusaladel paiknevad ettevõtted ning põllumajandussektor kindlustavad elanikud töökohtadega.

Visioonist ja ptk 1.4 lähtuvalt seatakse üldplaneeringus maakasutus ja ehitusreeglid.

2.2 Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

Vastavalt *planeerimisseadusele* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 28, 170; 37, 251; 39, 262) on üldplaneeringu üks eesmärkidest planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks.

Kehtestatud üldplaneeringuga kas säilitatakse maakasutuse senised juhtfunktsioonid vastavalt välja kujunenud olukorrale ja kehtivatele planeeringutele või muudetakse senist maakasutuse otstarvet, reserveerides alale uue senisest erineva juhtotstarbe ehk juhtfunktsiooni (vt põhjalikum maa reserveerimise selgitus ptk 3.3). Reserveeritud juhtfunktsioonide vastavusse viimine tegeliku maakasutusega toimub läbi detailplaneeringute koostamise ja/või maakorralduslike toimingute.

Tamsalu valla maa- ja veealade juhtfunktsioonid on toodud *üldplaneeringu kaardil* (vt *KAARDID Üldplaneeringu kaart – Tamsalu vald*) ja kaardil kasutatud leppemärgid on lahti seletatud üldplaneeringu ptk 3.1. Kaardile on märgitud valla poolt munitsipaliseeritavad olulised maaüksused, mis on valdavalt ette nähtud avaliku kasutuse jaoks (enamasti sotsiaalmaja sihtotstarbega maad või transpordimaad, st haljasalad, teed, ühiskondlike ehitiste jaoks kavandatud maad vms).

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamist Tamsalu vallas käsitletakse ehitamisena. Seda võib läbi viia hoone esialgse projekti (sh säili-

tades hoone algse sihtotstarbe) taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti¹ alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht, on vallal õigus enne rekonstrueerimisprojekti koostamist nõuda detailplaneeringu koostamist.

Detailplaneeringukohase tee, üldkasutatava haljastuse, puhkealade või mänguväljakute, välisvalgustuse, sadeveekanalisatsiooni ja tehnovõrkude rajamise kuni planeeritavate ehituskruntideni lepivad detailplaneeringu koostamise taotleja, planeerija ja vallavalitsus kokku asjakohase lepinguga. Lepinguga lahendatakse ka detailplaneeringu alale juurdepääsu tee ehitamise kohustus, kui see puudub.

Tagamaks valla arengueesmärkide täitmist tuleb elamupiirkondade arendamisel lähtuda käesolevas üldplaneeringus kokkulepitud reeglitest ja maakasutuse juhtotstarvetest ehk juhtfunktsioonidest. Üldplaneeringu muutmisel (v.a teenindus- või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekivad sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamisel. Samuti tuleb arendajal tagada keskkonnariskide leevendamine ning detailplaneeringuga määratavate detailsete keskkonnatingimuste täitmine põllumajandusliku suurtootmise, keskkonnasaastet (nt müra, õhusaastet vms) põhjustava tootmise (sh tuulenergia tootmise), maardlate kasutuselevõtmise vms keskkonnaohuga tegevuse puhul. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute koostamisel lepivad Tamsalu Vallavalitsus ja arendaja või maaomanik eespool toodud kulude katmise ja keskkonnamõju leevendamise põhimõtted kokku eraldi enne vastava detailplaneeringu vastuvõtmist.

2.2.1 Detailplaneeringu kohustusega ja kohustuseta alad ning juhud

Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad asuma üldplaneeringuga määratud või reserveeritud elumumaal või katastri järgsel maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala või rohevõrgustiku ala). Üldplaneeringus reserveeritud haljasmaade (HP, HL, HK), puhkealade (P1 ja P2) ja kehtivates detailplaneeringutes näidatud haljasmaa maaüksuste või kruntide muutmine elumumaaks ei ole lubatud ning selleks detailplaneeringuid ei algatata.

Valgel alal ja rohevõrgustiku alal toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripärast võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (näiteks ehitamisel looduskaitse aluse ala või objekti lähedusse, erandlike nõuete taotlemisel vms juhul).

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

- Üldplaneeringu põhijoonisel määratud detailplaneeringu kohustusega alal ehitise rajamiseks (välja arvatud ühepereelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaja kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väike-hooned) ja olemasolevate hoonete laiendamisel (va juhul, kui hoonet laiendatakse alla 33 % hoone kubatuurist);

¹ Vastavalt *ehitusseadusele* (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439; 2007, 12, 66; 16, 77; 24, 128; 66, 408; 2008, 8, 58; 59) on ehitise rekonstrueerimine ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine.

- Kui kruntimisega väljaspool detailplaneeringu kohustusega ala soovitakse elamute ehitamiseks tekitada konkreetse valla osa kohta alla üldplaneeringus määratud suurusega katastriüksust (vt Skeem 1: *Elamukruntide miinimumsuurused Tamsalu vallas*);
- Uute äri (sh teenindus-, kaubandus- ja laohoonete), tootmishoonete ning rajatiste ehitamiseks (va kui nende üldpindala on alla 60 m²);
- Rida- ja korterelamute ehitamiseks;

Detailplaneeringu koostamine ei ole kohustuslik (sh üldplaneeringu kaardil näidatud detailplaneeringu kohustusega alal), kui:

- Soovitakse väljaspool tiheasustusala olemasoleva hoonestuse vahele jäävale ühele olemasolevale krundile ühepereelamu või selle abihoone ehitusprojekti koostamist eeldusel, et hoone projekteerimisel järgitakse piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimise põhimõtteid ning projekteerimistingimused kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega;
- Koostatakse ehitusprojekt, millega soovitakse laiendada olemasoleva hoone maapealse osa kubatuuri kuni 33%;
- Soovitakse ehitada hajaasustuses olevale maaüksusele vastavuses käesoleva üldplaneeringuga ühepereelamu ja kokku kuni 5 abihoonet.
- Soovitakse taastada ajalooliselt olemas olnud taluhooneid vanas talukohas (selle eelduseks on taluhoone(te) kunagist olemasolu tõendava dokumentatsiooni esitamine vallavalitsusele);
- Soovitakse ehitada kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoonet;
- Tiheasustuses soovitakse olemasolevale ühepereelamule rajada kuni kahte alla 60 m² suurust abihoonet (va juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga on ehitusõigus määratud teisiti, nt pole abihooneid lubatud rajada);
- Jagatakse mitme hoonega hoonestatud krunt nende hoonete omanike vahel (elamukrundi puhul kehtib see eeldusel, et krundi suurused ei jää alla üldplaneeringus määratud miinimum suuruse);
- Kinnistu jagamise sooviga ei kaasne hoonete ehitamise soovi;
- Krundi või kinnistu jagamise tulemusena tekib transpordimaa või üldmaa;
- Ajutise ehitise püstitamiseks.

Väikeehitise ehitamiseks on vaja vallavalitsuse kirjalikku nõusolekut, välja arvatud juhul, kui ehitatakse kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitist. Väikeehitisel ei ole vaja kasutusluba, välja arvatud juhul, kui seda kasutatakse elamiseks.

Väikeelamumaale ja väikeelamu reservmaale võib peale üldplaneeringu kehtestamist projekteerida ainult ühepereelamuid, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti. Juhul, kui ehitusloa taotlemiseks esitatud projektis on tunnused, mis viitavad muule elamu tüübile kui ühepereelamule, lähtutakse planeerimisel ja projekteerimisel käesolevas üldplaneeringus defineeritud vastavatüübilisest hoonest (näiteks kaksikelamu, ridaelamu vm, vt ka ptk 2.2.3.1).

Juhul kui kehtiva või koostatava detailplaneeringuga on ühepereelamu või kaksikelamu krundile ette nähtud enam hooneid kui üks, tohib krundile rajada ühe elamu ja detailplaneeringus toodud hoonete arvust ühe võrra vähem abihooneid, va kui detailplaneeringus on sätestatud teisiti. Selline nõue kehtestatakse, et vältida abihooneks planeeritud hoonete kasutusele võtmist elamutena. Detailplaneeringu järgselt rajatav elamute arv ei tohi olla suurem kui planeeringus lubatud, sest sel-

lisel juhul võidakse ületada antud piirkonna keskkonnataluvuse piiri või koormata liigselt olemasolevat infrastruktuuri.

Ridamaja või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile. Edaspidi tuleb detailplaneeringutes määratleda ridaelamute ehitamiseks mõeldud maa ridaelamumaana, korterelamu ehitamiseks mõeldud maa korterelamumaana jne.

2.2.2 Arhitektuursed üldnõuded

Nõuded hoonete välimusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus. Detailplaneeringu koostamisel on soovitatav planeeritaval alal määrata arhitektuurne stiil ja peamised arhitektuurinõuded, et tagada sarnase ja harmoonilise üldilmega hoonestuse teke. Hajaasustuses antakse arhitektuursed ja ehituslikud tingimused projekteerimistingimustega.

Kõigi Tamsalu valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete või rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavadest ja asukoha looduslikust eripärast. Detailplaneeringu taotlemisel tuleb vallavalitsusele esitada planeeringu algatamiseks ala hoonestust, maakasutust, teid jms kajastav põhimõtteline eeskiis. Kõik projekteerimistingimuste alusel koostatavad ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tamsalu Vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Vallavalitsus määrab vajadusel eskiisi, vaadete tagamise nõuete jms alusel lõpliku ehitusprojekti kooskõlastamise vajaduse naabritega. Arhitektuurse ja esteetilise sobivuse tagamine on vajalik, et hoida tasakaalu eksisteerivate miljööväärtuste, hoonestatud kruntide ja uute projekteeritavate arhitektuursete lahenduste vahel. Hästi läbitöötatud ja konkreetsele kohta sobitatud kestva väärtusega arhitektuursed lahendused saavad olla tulevaste miljööväärtuslike alade tekkimise eelduseks.

Uue elamu projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabrusel olevate hoonetega. Ühepereelamute ja suvilate kõrvale ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest kõrgemaid hooneid. Vahetult ühepereelamu kõrvalkrundile või üle tee sellest ei ole lubatud rajada enam kui kahekorruselisi kortermaju.

Detailplaneeringus ja hoone projektis tuleb määrata ka lubatav maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Hooneid ei tohi püstitada krundi või maaüksuse piirile lähemale, kui (va kui enne käesolevat üldplaneeringut kehtestatud detailplaneeringus on see määratud teisiti):

- olemasolevate hoonestusalade puhul – 5 m ;
- hajaasustuses uute elamumaa sihtotstarbega maaüksuste puhul üldjuhul – 10 m (erandkorras võidakse lähtuvalt maastikuvormist, seaduslikest piirangutest jms seda muuta ka väiksemaks).

Valla tiheasustusaladel ja ajaloolistes külakeskuses ei ole lubatud rajada palkmaju 2500 m²-st väiksematele kruntidele, kui detailplaneeringuga ei ole määratud teisti.

Ehitise värvitooni muutmine ja fassaadi elementide (päikesevarjud jms) paigaldamine või muul viisil hoone välisilme muutmine võib toimuda ainult vallavalitsuse eelneval loal, kes kooskõlastab värvipassi või muudatuste projekti.

Kuna akende jaotuse muutmine on ehitise piirdekonstruktsioonide kuju muutmine, siis akende väljavahetamisel tuleb järgida olemasolevate akende jaotust (akna impostide laius, akna raami laius jne). Akende jaotust on lubatud muuta vaid vallavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga, rikkumata sealjuures hoone välisilmet.

Puitelamutel² ei ole soovitatav kasutada plastaknaid. See rikub hoone niiskusrežiimi ja võib ilma sundventilatsiooni kasutamiseta tekitada *haige maja sündroomi*³. Kui plastakna või akende paigutamine puithoonele on vajalik, tohib seda teha vaid vallavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel. Projektis tuleb sellisel juhul anda põhjendused seniste akna või akende plastaknaga või –akendega väljavahetamise vajalikkuse kohta ja esitada selgitus, kuidas on lahendatud hoone niiskusrežiimi toimimine.

Rõdude ja lodžade kinniehitamine ning varikatuste ehitamine võib toimuda ainult Vallavalitsusega eelnevalt kooskõlastatud projekti alusel.

Kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal on vajalik detailplaneeringu ja kavandatud ehitiste projekti kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga.

2.2.3 Elamuehituse põhimõtted ja üldnõuded elamuehitusele

Üldplaneering sätestab elamutega seotud mõisted, uute elamukruntide miinimum-suurused ja annab reeglid detailplaneeringute koostamiseks ning projekteerimiseks.

Detailplaneeringu järgse enam kui 3 krundiga elamuala või korterelamuala väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid.

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel väljaspool tiheasustusalasid on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk). Tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekallete suurus ja värvitoonide valik tuleb määrata detailplaneeringuga). Kõrvuti rajatavate majade puhul on soovitatav vältida

² Puitelamuna käsitletakse siinkohal puitkonstruktsiooni ja puidust fassaadidega hooneid.

³ Haige maja sündroomi nime on pärinud nähtus, mis on põhjustatud häiretest hoone loomulikus niiskusrežiimis, sest sellega võib kaasneda hallituste vohamine või niiskusest põhjustatud ebatervislikud emissioonidest erinevates ehitusmaterjalidest. Hallituste esined põhjustavad õhus hingamisteede haigusi ja tekitavad allergiaid. Halvast õhu kvaliteedist põhjustatud lisakulutused võivad olla arvestuslikult samas suurusjärgus kulutustega hoonete küttele. Puithoonete puhul võib konstruktsioonides olev niiskus põhjustada hoone konstruktsioonide pehkimiseni, mis võib viia hoone kasutuskõlbmatuks muutumiseni.

väga väikeseid katusekalde erinevusi (nt 45° ja 50° või veelgi väiksemad vahed) või suurt katusekallete vahelduvust ning suuri värvitoonide vahesid, sest see jätab läbi-mõtlemata ja korrapäratu üldilme.

2.2.3.1 Elamutega seotud mõisted

Käesoleva üldplaneeringu tähenduses on:

ELAMU alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks.

ÜHEPEREELAMU (varem kasutatud ka mõisteid eramu, väikeelamu, pereelamu, individaalelamu või üksikelamu vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka talu-elamud (sh rehielamud) ja endised suvilad või suvemajad, mis on vastavalt seaduse nõuetele kohandatud aastaringseks elamiseks.

KAKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvutiasetseva krundi piirile küljети kokkuehitatud ühepereelamut. Kaksikelamuks loetakse ka muu kahe korteriga elamu, mis on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (nt iseloomustavad sellist maja kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused kuigi hoone võib paikneda ühel krundil).

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam ühepereelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, nt tulemuüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal.

KORTERELAMU on kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes (nt korruselamu, galeriimaja vms).

AIAMAJA, SUVILA on ühe korteriga hooajaliselt kasutatavaks projekteeritud ja ehitatud hoone, mida ei kasutata aastaringsest alaliseks elamiseks ning mis ei pea vastama täielikult elamule seatud nõuetele.

ABIHOONE (varem kasutatud ka kõrvalhoone) on elamu, suvila või aiamaja juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (nt puukuur, saun, garaaž, jäät-mehoone, vundamendiga kasvuhoone, võrgukuur, paadikuur vms).

Kuni käesoleva üldplaneeringu kehtestamiseni koostatud ja kehtivates detailplaneeringutes loetakse ühepereelamuks eramu, väikeelamu, pereelamu, individaalelamu või üksikelamu, milles on üks korter, kui detailplaneeringus ei ole sätestatud teisiti.

2.2.3.2 Nõuded elamukrundi suurusele

Üldplaneeringuga kehtestatakse Tamsalu valla erinevates piirkondades minimaalsed lubatud kruntide või maaüksuste suurused uute ühepereelamute

rajamiseks. Uute ühepereelamute kruntide minimaalsed lubatavad suurused on määratud Skeemil 1: *Elamukruntide miinimumsuurused Tamsalu vallas*.

Uueks ühepereelamu krundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Elamule ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile ei ole võimalik, va kui lubatust väiksemad krundid on moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva elamu rekonstrueerimisega. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav detailplaneering.

Elamukruntide miinimumsuurused on määratud selleks, et vältida liialt tiheda asustuse teket.

Detailplaneeringu kohustusega aladel või tiheasustuses on elamukruntide miinimumsuurused järgnevad:

- Tamsalu linn ja selle lähiümbrus, sh Sääse alevik 1200 m²;
- Vajangu 1200 m²;
- Uudeküla 2500 m²;
- Põdrangu 2500 m²;
- Porkuni 3000 m².

Hajaasustuses ja väljapool detailplaneeringu kohustusega alasid on ühepereelamu ehitamiseks lubatud maaüksuste või kruntide minimaalne suurus 5000 m² ja rohevõrgustiku alal hajaasustuses 2 ha.

Hajaasustuses olevate looduslikult kaunite piirkondade ühepereelamu krundi miinimumsuurused on 1 ha (vt skeem „Elamukrundi miinimumsuurused Tamsalu vallas”).

Paarismaja krundi suurus peab olema 1,5 kordne ühepereelamu krundi suurus (minimaalne vastav lubatud ühepereelamu krundi suurus erinevates valla piirkondades on toodud Skeemil 1: *Elamukruntide miinimumsuurused Tamsalu vallas*).

Korterelamu krundi suurus ühe korteri kohta peab pindalalt olema analoogne naabruses asuvate korterelamute kruntide suurustega ühe korteri kohta.

Lisaks eeltoodud krundi miinimumsuuruse reeglitele tuleb samaaegselt arvestada, et:

- Üle 20 krundiga elamuala moodustamisel jääb vähemalt 10% detailplaneeringusse haaratud alast üldkasutatavaks maaks (haljasala, mängu-väljak vms).
- Maanteeäärsetele aladele uute elamute planeerimisel on arvestatud teekaitsevööndiga ja maantee sanitaarkaitsevööndi ulatusest tuleneva keskkonna nõuetega vastavalt tee klassile. Maantee sanitaarkaitsevööndis ei ole lubatud olemasolevat metsa maha võtta elamuala arendamise eesmärgil. Maantee kaitsevööndis (50 m) on uute elamute ehitamine ilma Maanteeameti kooskõlastuseta keelatud.

- Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tagatakse vähemalt 40% ulatuses krundi pindalast kõrg-
haljastuse säilimine või asendamine.
- Elamuala sisene teemaa miinimum laius peab olema 10 m.

Detailplaneeringu alusel varem moodustatud krunte ilma uut detailplaneeringut koostamata väiksemaks ei tükeldata.

2.2.3.3 Nõuded elamukrundil olevale maksimaalsele ehitusalale ja elamu asukohale

Maksimaalne ehitusala väikeelamumaal oleval ühepereelamu krundil võib olla 15% krundi pindalast, kui krunt on 1200 kuni 5000 m² ja kuni 5%, kui krunt on üle 5000 m² suurune.

Elamuid (sh korterelamuid), suvilaid ja aiamaju ning nende juurde kuuluvaid abihooneid ei või ehitada krundi piirile lähemale kui 5 m va juhul, kui kehtiva detailplaneeringuga on määratud teisti.

Suvila või aiamaja krundil võib olla maksimaalselt kaks abihoonet.

2.2.3.4 Elamukrundi kõrguse muutmise tingimused

Maaüksuse olemasoleva maapinna taseme tõstmiseks, naabermaaüksuse piirile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes hoonestatud naaberkrundi senise maapinna tasemega, tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne vallalt maaüksuse maapinna tõstmiseks kirjaliku nõusoleku küsimist.

2.2.3.5 Elamute kõrguse üldtingimused

Ühepereelamu (sh suvila ja aiamaja) maksimumkõrguseks loetakse 8,5 m olemasolevast maapinnast, kui kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti.

Korterelamu maksimaalne kõrgus võib olla 12 m olemasolevast maapinnast. Korterelamud võivad olla kuni kolme korruselised. Kõrgemate hoonete rajamine peab olema põhjendatud arhitektuursest ja planeeringulisest aspektist (maamärk vms) ja saab toimuda vaid erandjuhul detailplaneeringu alusel.

Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (vaated loodusobjektidele või miljööväärtuslikele maastikele). Projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada.

2.2.3.6 Korterelamute projekteerimise ja ümberehitamise tingimused

Korterelamuid ja ridamaju on lubatud rajada Tamsalus ja Tamsalu ja Sääse aleviku vahelisel alal.

Kortermaja planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada antud hoonetüübi sobivust konkreetse Tamsalu valla piirkonna hoonestuslaadiga. Sobivuse hindamise aluseks tuleb koostada hoone eskiisprojekt enne, kui otsustatakse detailplaneeringu algatamine. Eskiisi alusel kujundatakse Tamsalu Vallavalitsuse seisukoht ja esitatakse vajadusel arhitektuursed nõuded detailplaneeringus hoonestustingimuste täpsustamiseks. Hindamise kriteeriumiks on hoone esteetiline ja mahuline sobivus konkreetsele kohta (aluseks võetakse lisaks hetkeolukorrale ka alale kehtestatud planeeringud ja naabrusesse koostatavad või seal ehitusloa saanud projektid).

Korterelamumaal tuleb detailplaneeringuga kindlaks määrata korterite arv. Korterelamus võib olla maksimaalselt 18 korterit. Ridamajas võib olla maksimaalselt 4 korterit (boksi).

Korteritega majade (sh kortermaja, ridamaja) planeerimisel tuleb planeeringualast vähemalt 20% jätta avalikuks haljasalaks (sinna hulka ei kuulu teede maa sees olev liiklushaljastus).

Korterelamute parkimiskohtade määramisel tuleb lähtuda ptk 2.3.3 sätestatud reeglitest.

Korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga ehitusloa alusel. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga.

2.2.4 Äri- ja/või üldkasutatavate hoonete ehitamise ning kasutamise põhimõtted

Uute ärihoonete kavandamine toimub reeglina ainult detailplaneeringu alusel, välja arvatud alla 300 m² suuruste ärihoonete rajamine väljapool detailplaneeringu kohustusega ala juhul, kui hoone juurde ei vajata enam kui 20 parkimiskohta.

Uute üldkasutatavate hoonete rajamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega alal; muudel juhtudel võib vallavalitsus üldkasutatava hoone rajamiseks nõuda detailplaneeringu algatamist.

Äri- ja/või üldkasutatavate hoonete rekonstrueerimine on lubatud ilma detailplaneeringuta, kui selle käigus ei suurene hoone ehitusalune pindala enam kui 33% selle olemasolevast pindalast ning hoone juurde ei vajata enam kui 20 parkimiskohta.

Ärimaade ja äri reservmaade planeerimisel aga ka üldplaneeringus kavandamata võimalike muude äriobjektide planeerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;

- Ärihoone tuleb maanteede äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks maantee poolsesse külge või kavandatava ärihoonestuse vahele. Sellisel juhul toimiks ärihoone müraseinana nii tee kui krundisisese liiklusrumina suhtes;
- Enam kui 30 külastajaga puhkeotstarbeliste ärihoonete juurde tuleb tagada bussi parkimise võimalus;
- Ärihoonete parkimine tuleb lahendada krundi siseselt;
- Ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe. Vastavat tüüpi hoone puhul tuleb parkimise jms korraldamisel lähtuda elamutele esitatud nõuetest.

Detailplaneeringu koostamine ei ole kohustuslik (sh üldplaneeringu kaardil näidatud detailplaneeringu kohustusega alal), kui:

- Koostatakse ehitusprojekt, millega soovitakse laiendada olemasoleva ärihoone või selle abihoone maapealse osa kubatuuri kuni 33%;
- Soovitakse ehitada kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoonet;
- Mitme hoonega hoonestatud krunt jagatakse nende hoonete omanike vahel;
- Ärimaa kinnistu jagamise sooviga ei kaasne hoonete ehitamise soov;
- Ärikrundi või -kinnistu jagamise tulemusena tekib transpordimaa või üldmaa;
- Ajutise ehitise püstitamiseks.

2.2.5 Tootmishoonete ja -territooriumite kavandamise ja kasutamise põhimõtted

Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud valla eesmärgiga arendada ettevõtlust selleks ettenähtud piirkondades ning luua seal soodne majanduskeskkond.

Tamsalu valla eesmärgiks on eelistada keskkonnasõbraliku tootmistegevuse arendamist⁴. Ettevõtlus areneb eelkõige turul tekkinud nõudlusest, kuid vallapoolne vahelesegamine on oluline juhul, kui tootmistegevuse areng hakkab ohustama valla loodus- ja/või elukeskkonda.

Olemasolevad tootmisalad asuvad ja uued tootmisalad on reserveeritud erinevat liiki tootmistegevusteks: tööstuse, keskkonnasõbraliku tootmise, põllumajandusliku tootmise, laohoonete jt tootmisehitiste ja neid teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamiseks. Tootmisalade mitmekülgsema arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid. Tootmisalade reserveerimisel on arvestatud, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus) ja et planeeringulahenduse elluviimisega kaasnev keskkonnamõju ei kanduks kaugemale reserveeritud tootmisala piiridest.

⁴ Keskkonnasõbralik tootmine kujutab endast järjepidevat integreeritud ennetava keskkonnastrateegia rakendamist tootmisprotsessides, toodetes ja teenuste pakkimisel, et suurendada efektiivsust ning vähendada riske inimestele ja keskkonnale. Keskkonnasõbralikku tootmist võib rakendada tööstusprotsessides (UNEP – ÜRO Keskkonnaprogramm).

Olemasolevale tootmise- ja äriettevõttele laienemise võimaluse loomiseks ja uute tootmisettevõtete rajamiseks on alade reserveerimisel olulisemaks faktoriks sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikse saastava efekti saavutamine, samuti nende alade sobilik paiknemine teede, tehnovõrkude ning elamupiirkondade suhtes. Valitud on alad, kus tootmistegevus mõjutaks kõige vähem elamupiirkondi ning oleks keskkonnakaitse nõuetega kooskõlas.

Uute tootmishoonete kavandamine toimub reeglina ainult detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamine ei ole kohustuslik (sh üldplaneeringu kaardil näidatud detailplaneeringu kohustusega alal), kui:

- Koostatakse ehitusprojekt, millega soovitakse laiendada olemasoleva tootmishoone või selle abihoonet maapealse osa kubatuuri kuni 33%;
- Soovitakse ehitada kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoonet või kui ühele kinnistule kavandatavate tootmishoonete (sh põllumajandusliku tootmise jaoks ette nähtud hoonete) üldpindala jääb kokku alla 60 m² ja tootmismaa teenindamiseks ei vajata üle 20 parkimiskoha ning tootmisotstarbeliste rajatiste kõrgus jääb alla 12 m.
- Mitme tootmishoone või rajatisega hoonestatud krunt jagatakse nende hoonete ja rajatiste omanike vahel;
- Tootmismaa kinnistu jagamise sooviga ei kaasne hoonete ehitamise soovi;
- Krundi või kinnistu jagamise tulemusena tekib transpordimaa või üldmaa;
- Ajutise ehitise püstitamiseks.

Tootmismaa, põllumajandusliku tootmismaa ja nende funktsioonide reservmaade kasutamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, kust peab selguma hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika. Kui neist lähtuvalt ilmneb olulise keskkonnamõju avaldumise võimalikkus, on vallavalitsusel õigus nõuda keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule;
- Detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhervöönditena. Kui tootmisala külgneb elamualaga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada haljastatud puhvertsoonid;
- Tootmishoone tuleb maantee äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks maantee poolsesse külge või kavandatava tootmishoonestuse vahele. Sellisel juhul toimiks tootmishoone müraseinana nii tee kui krundisisese liiklusrumina suhtes;
- Detailplaneeringu koosseisus peavad lähtuvalt kavandatava tootmistegevuse spetsiifikast olema kajastatud konkreetsed ja põhjalikud keskkonnatingimused, mis looksid aluse kontrollida hilisemat projekteerimist ja ehitamist;
- Tamsalu vallas ei ole tootmismaa del lubatud tegevused, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209) §6 lg 1. Lisaks sellele ei ole tootmismaa le ja tootmise reservmaale (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemiatööstust (va olmekeemia tooteid ladustavad laod või olmekeemia tootjad eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski

tõenäosust) ja keemiaternina vms ettevõtteid millega kaasneb õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk vm keskkonnaprobleem.

Kuna vallal on kohustus tagada elukeskkonna kvaliteedi säilimine elamualadel tuleb uute tootmishoonete asukohta valikul ja tootmisalale ehitiste püstitamisel kinni pidada *ptk 2.2.6.3* olevas *Tabelis 3* toodud puhvertsoonidest.

2.2.6 Muu maakasutuse ja ehitustegevuse reguleerimine

Ajutise ehitise püstitamisel peab arvestama sobivust looduskeskkonnaga ja vältima saastamist. Ajutise ehitise ehitamiseks on vajalik ehitusluba, välja arvatud järgmistel juhtudel:

- 20 - 60 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks on vajalik kirjalik nõusolek;
- kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikeehitise ehitamiseks ei ole vaja kirjalikku nõusolekut ega ehitusluba.

Ajutisi ehitisi võib püstitada samadel tingimustel kui kõiki teisi ehitisi.

Tuulegeneraatorite paigaldamine Tamsalu valda on võimalik lähtuvalt järgmistest tingimustest:

- Alla 0,1 MW tuulegeneraatoreid võib paigaldada oma majapidamise tarbeks Vallavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel. Juhul kui tuulegeneraator jääb naaberkinnistul olevale elamule lähemale kui 200 m tuleb projekt eelnevalt kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.
- Üle 0,1 MW tuulegeneraatorid võivad asuda ainult kogu valda hõlmava tuuleenergeetikat käsitleva üldplaneeringu teemaplaneeringuga määratavatel aladel. Teemaplaneeringule tuleb tuulegeneraatorite asukohta valiku teostamiseks ja selle valiku sobivuse hindamiseks läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamine ning müraproгноosid. Teemaplaneeringuga võib Tamsalu valda ette näha energia elektrivõrku müügi eesmärgil ainult uusi tuulegeneraatoreid. Sellise piirangu seadmise eesmärk on tagada parima võimaliku tehnoloogia kasutamine ja vananenud ning ebaotstarbekate lahenduste vältimine.

2.2.6.1 Maavarade kasutamine

Tamsalu vald on rikas heakvaliteedilise ehituslubjakivi varude poolest, seda leidub Tamsalu, Aavere ja Võhmuta maardlates. Ehituskruusa kaevandatakse põhiliselt Lasila karjäärist, mis jääb suuremas osas Rakvere valla territooriumile. Valla edelaosas paikneb Savalduma turbamaardla. Vallapoolne kruusa-liiva vajadus lähtub teede korrashoiu, ehitamise ja ehituskruuntide ettevalmistamise vajadusest.

Kuna valla eesmärk on tagada olemasoleva keskkonna säästlik kasutamine tehakse käesoleva üldplaneeringuga ettepanek väärtusliku põllumaaga või rohevõrgustikuga haakuvatel aladel haarata osa seni kaevandamata maardla alasid rohevõrgustiku koosseisu, eesmärgiga säilitada seal senine looduslik olukord.

Valla eesmärk on tagada olemasolevate maavarade säästlik kasutamine. Vaja on rakendada rekultiveerimistasu nõue. Vallapoolne kruusa-liiva vajadus lähtub teede korrashoiu, ehitamise ja ehituskruuntide ettevalmistamise vajadusest.

2.2.6.2 Piiretele esitatavad nõuded

Elamule ei ole lubatud tiheasustusaladel ja külakeskustes rajada üle 1,25 m kõrguseid aedu ja hajaasustuses 1,8 m piirdeid. Kõik vundeeritud ja massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,8 m kõrgused piirded on lubatud rajada ainult Vallavalitsusega kooskõlastatud ehitusprojekti alusel. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

Piirdeaiad võib rajada mööda krundipiire, kuid ei tohi mitte mingil juhul rajada väljapoole neid. Piirdeaiad võib rajada kas:

- mööda katastriüksuse piire;
- suure maaüksuse korral vahetult hoonestatava hooviala ümber;
- teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusele.

Aedade rajamisel krundi piirile peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustiku (metsa ala või avatud põlluala) ja suhteliselt suuri krundi pindalasid. Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest.

Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Rohevõrgustiku alal olevaid maaüksusi võib piirata latt või okastraataia või elektri karjusega, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomadel alal vabalt liikuda. Mujal hajaasustuses loomapidamistarade kõrgust ja kuju ei piirata.

Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Korterelamule (va kaksik- või ridaelamule) piirde rajamisel peab koostatav detailplaneering tooma välja piirde rajamise motivatsiooni ja piirde lahendus tuleb anda korterelamu projekti koosseisus. Olemasolevale korterelamule piirde rajamine peab toimuma Vallavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel.

2.2.6.3 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele

Elamute, avalikult kasutatavavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete rajamisel tuleb arvestada vallas olevate tööstusalade, kalmistute, maanteede jms.

Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste jms ümber on reeglina vajalik tagada kaitsekuja, kuna tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn, elektromagnetkiirgus aga ka nt varjude langemine (raadioside mastid) või muu faktor, mis põhjustab inimestele ebamugavustunnet. Üldplaneering annab soovituslikud või kohustuslikud puhvertsoonid, mis on toodud *Tabelis 3*. Tabelis toodud vahemaid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute, avalikult kasutatavavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete kõrvale. Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Tabel 3. Soovituslikud või kohustuslikud kaitsekujud

Objekt	Min elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugus objektist*	Märkused
Tootmishooned	10-100 m	Kohustuslik vähemalt 10 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga.
Põllumajandusliku suurtootmise hooned ja rajatised	50-100 m	Kohustuslik vähemalt 50 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga (vajadusel keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi arvestades).
Tamsalu puhastusseadmete kompostimisväljak või settebasseinid	200 m	Kohustuslik, lähtuvalt varem kehtinud üldplaneeringust.
Kalmistud	100 m	Kohustuslik kaugus kalmistu krundi piirist, võimalik vähendada kokkuleppel Virumaa Tervisekaitsetalitusega kuni 50 m.
Raadioside mastid, kõrged mastid, postid jms	200 m	Soovituslik, lähemale ehitamiseks peab olema elamu omaniku või elamut ehitada sooviva isiku kirjalik nõusolek. Hooneid ei lubata aga rajada mastile lähemale masti kõrgusega võrdsest kaugusest.
Üle 110 kV kõrgepingeliinide mastid	100 m	Kohustuslik kaugus elamute ja laste- ning majutusasutuste puhul, muul juhul soovituslik. Kuid minimaalse seaduse järgse kuja tagamine on alati kohustuslik.
Riigimaanteed	50 m	Kohustuslik uute elamute ja laste- ning majutusasutuste rajamisel; olemasolevad elamud võivad asuda lähemal ja neid on lubatud rekonstrueerida.
Valla maanteed ja erateed	10 m	Kohustuslik uute elamute ja laste- ning majutusasutuste rajamisel; olemasolevad elamud võivad asuda lähemal ja neid on lubatud rekonstrueerida.
Elamu- ja suvilakvartalite siseteed (hoovialateed)	5 m	Kohustuslik uute hoonete rajamisel.

*Märkus: Kui puudub kinnistu või krunt, siis võetakse kaugus krundipiiri ettepaneku järgi.

Tootmishoonete ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel kus see on võimalik.

Eetelistel kaalutlustel (müra vältimine kalmistutel jms) kui ka põhjavee ülemiste kihtide reostusohu tõttu on vajalik piirata elamuehitust vahetult kalmistutega külgnevatel aladel. Vastavalt Sotsiaalministri 28.12.2001. a määrusele nr 156, *Tervisekaitsenõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele* (RTL 2002, 9, 87; 2007, 32, 563) tuleb uute matmispaikade rajamisel ja kasutuses olevate matmispaikade laiendamisel moodustada sanitaarkaitseala. Sanitaarkaitseala moodustamisel tuleb arvesse võtta *veeseaduse* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 396; 66, 408; 2008, 1, 2; 3, 15) § 28 ja Keskkonnaministri 16.12.1996. a määruse nr 61, *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* (RTL 1997, 3, 8; 2004, 96, 1500) nõudeid. Tamsalu valla surnuaegade (surnuaia) sanitaarkaitseala on määratud tabelis läbi käesoleva planeeringu, puhvertsooni laiuseks on 100 m.

Raadiomastide, kõrgepinge elektriliini postide, tuulegeneraatorite jms puhul on kuja kehtestamise aluseks elanike ohutus, meeldiva elukeskkonna tagamine ning vajadus vältida varjude langemist elamute aedadesse.

2.3 Teed ja tehniline infrastruktuur

Arenenud teedevõrk ja raudtee olemasolu on Tamsalu linna ja valla üks olulisi arengueeldusi. Tamsalu vallas on kokku 237,5 km teid ja tänavaid. Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, kohalik tee, tänav ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Riigimaantee osas on Maanteeameti Viru Teedevalitsuse väljastanud tehnilised tingimused üldplaneeringu koostamiseks (vt lisa 7 Viru Teedevalitsuse kiri 13.05.2008 4.1-8/677), mida on arvestatud otseste seaduse nõuete osas.

Kõik riigimaanteed on kantud koos numbriga üldplaneeringu kaardile.

Kohalik tee on valla- või linnavolikogu otsuse alusel kohaliku liikluse korraldamiseks rajatud kohalik maantee, tänav, jalgteed ja jalgrattateed ning kohalikuks liiklemiseks ettenähtud talitee. Kohalikud maanteed on kantud üldplaneeringu kaardile.

Eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal. Erateed võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal. Erandina peab tee omanik erateed ja realservituudiga erateed ning tasulist teed lubama tasuta kasutada alarmsõidukil ja erakorralise või sõjaseisukorra ajal kaitseväge sõidukil. Muudel sõidukitel peab tee omanik lubama teed tasuta kasutada ainult juhul, kui avalikult kasutatav tee on avarii või loodusõnnetuse tagajärgede likvideerimiseks suletud või kui tee omanik on sõlminud kohaliku omavalitsusega avaliku kasutuse lepingu.

Uute peamiste teede ja tehnorajatiste jaoks reserveeritud maad kajastuvad *üldplaneeringu kaardil*. Täpsemad teede asukohad, liikluslahendus ja tehnilise infrastruktuuri asukohad tuleb ette näha detailplaneeringute koostamisel.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee ääres

kaitsevöönd. Riigimaantee tee kaitsevöönd on 50 m. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on Tamsalu vallas 50 m.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Lisaks tee kaitsevööndile on riigimaanteed ääres sanitaarkaitsevöönd vahemikus 60 m kuni 300 m mõõdetuna tee servast. Kõigis koostatavates projektides ja detailplaneeringutes tuleb näidata sanitaarkaitsevööndi ulatus. Sanitaarkaitsevöönd määratakse perspektiivse liiklussageduse (vt Lisa 7 Maanteeameti Viru Teedevalitsuse kirja lisa) alusel ja see võib liiklussageduse kasvades või kahanedes muutuda. Sanitaarkaitsevööndis võib õhusaaste ületada perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni, pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni. Sanitaarkaitsevööndis elamine ja puhkamine võib olla tervisele ohtlik. Maanteeamet ei soovita elamualade planeerimist sanitaarkaitsevööndisse. Maantee sanitaarkaitsevööndisse ehitamine on lubatud ainult juhul, kui maaüksuse või krundi omanik on teadlik sellega kaasnevatest mõjudest (müra, vingugaasid) ja riskidest ning leiab nende leevendamiseks võimalused omal kulul ja ehituslike vahenditega. Vastavad meetmed tuleb näidata nii detailplaneeringus kui ka projektis ja nende väljaehitamine peab olema tagatud enne sanitaarkaitsevööndisse jäävale hoonetele kasutusloa andmist.

Detailplaneeringu järgse vähemalt 3 krundiga⁵ elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee- ja kanalisatsioonitrassid ja/või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid ning liinid ja tuletõrje veevõtu kohad. Juhul, kui kunagi tekib valda gaasivarustus või kaugküte, tuleb enne hoonetele ehituslubade andmist rajada ka selleks vajalikud trassid.

Maanteeäärsete kinnistute jagamisel tuleb arvestada asjaoluga, et riigimaanteed ääres ei pruugi olla võimalik ette näha uusi täiendavaid mahasõite.

2.3.1 Kergliiklusteed, suusa- ja matkarajad

Käesolev Tamsalu valla üldplaneering teeb ettepaneku uute kergliiklusteede planeerimiseks. Planeeritud kergliiklusteed on kantud üldplaneeringu kaardile. Täpne lahendus kergliiklustee rajamiseks tuleb anda projektis. Rajatavad jalgratta- ja kõnniteed peavad lähtuma universaalse disaini kujundusprintsipidest ning arvestama kõigi erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.

⁵ Seda tuleb tõlgendada kui detailplaneeringut, millega on moodustatud vähemalt kaks krunti, st nõue ei kehti kui detailplaneering on koostatud vaid ühe elamukrundi jaoks.

Kergliiklusteed on planeeritud nii, et need ühendaksid linna hoonestusalasid või valla olulisemaid asustusüksusi omavahel ning võimaldaksid ohutu liikumise jalgsi ning jalgrattaga.

Üldplaneeringu kaardile on märgitud ka peamised suusarajad, mida peab saama talvel valgel ajal avalikult kasutada.

2.3.2 Raudtee

Tamsalu raudteejaama läbib rongiliiklus Tapa - Tartu suunal, mis suundub edasi kas Lätti (Valga - Lugazi) või Venemaale (Tartu - Orava - Petseri). Raudteel, eriti linna piiresse jääval raudtee osal, on oluliseks teemaks ohutuse tagamine ülesõitudel. Selleks tuleb raudtee ülesõidud nõuetekohaselt välja ehitada ja vastavalt seadistada.

Raudtee maakasutus on Tamsalu linnas eelnevalt määratletud ja Tamsalu linna üldplaneeringu kaardile kantud liiklusmaana (vt *üldplaneeringu kaart – Tamsalu vald*).

Kõik raudtee kaitsevööndis koostatavad detailplaneeringud ja projektid tuleb kooskõlastada raudtee omanikuga. Raudtee kaitsevööndi laius on vastavalt *Raudteeseadusele* (RT I 2003, 79, 530; 2004, 18, 131; 2005, 38, 298; 40, 312; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 63, 398; 66, 408; 2008, 30, 191; 2009, 3, 15) linnades ja asulates 30 meetrit ning väljaspool linnu ja asulaid 50 meetrit rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest), kui seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusaktidega ei ole ette nähtud kaitsevööndi suuremat laiust.

2.3.3 Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Tamsalu valla peamiseks liikluskorraldusega seonduvaks eesmärgiks on tagada kõrge liiklusohutuse tase ja luua läbi maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise võimalused säästva transpordisüsteemi arendamiseks (valla keskuste mitmekesistamine, kergliiklusteede planeerimine, ühistranspordikorralduse tagamine). Oluline on ka kohalike teede seisukorra ja sõidetavuse parandamine. Halvas seisukorras teed ei tohi muutuda kohaliku elu ja turismi segavaks aspektiks.

Reserveeritud alade liikluskorralduse määramine lahendatakse detailplaneeringute käigus.

Detailplaneeringut koostades või hajaasustuses väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala maakorralduslike toimingute tegemisel, tuleb tagada olemasolevad juurdepääsud (naaber)maaüksustele. Rohkem kui kolme krundi teenindamiseks olevale/kavandatud juurdepääsuteele tuleb määrata avalik kasutus.

Riigimaanteede sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooneid) ületab maanteeliiklusest põhjustatud müratase suure tõenäosusega kehtestatud normtasel. Seega on vajalik tervise kaitseks *rahvatervise seaduse* (RT I 1995, 57, 978; 1996, 3, 56; 49, 953; 1997, 37/38, 569; 1999, 30, 415; 88, 804; 2001, 23, 128; 2002, 32, 187; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 90, 521; 2003, 26, 156; 160; 2004, 45, 315; 75, 520; 87, 593; 2005, 24, 179; 2006, 28, 211; 55, 405;

2007, 1, 1; 12, 66; 22, 114; 24, 127; 63, 397) §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511), esitatud normmüratasemete tagamiseks vajalikud meetmed. Sanitaarkaitsevööndi mõjuala määramise aluseks on perspektiivne liiklussagedus.

Kõik maantee kaitsevööndi jäävad detailplaneeringud, millega taotletakse teedele uute peale või mahasõitude rajamist tuleb kooskõlastada tee omaniku esindajaga.

Igas koostatavas detailplaneeringus tuleb kajastada ka võimalusi ühistranspordi kasutamiseks – planeerida kergliiklusteed bussipeatusteni ja näidata detailplaneeringus või selle kontaktvööndi skeemil lähimate bussipeatuste asukohad.

Kõigil kruntidel (va ühiskondlike hoonete ja puhkealade puhul, kui see on lahendatud teisiti detailplaneeringus) tuleb parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohtade paigutus tuleb kindlaks määrata detailplaneeringus.

Igal ühepereelamul, paarismaja korteril või ridaelamu korteril peab olema vähemalt 1 parkimiskoht omal krundil.

Korterelamutel tuleb omal krundil ette näha minimaalselt 1,5 parkimiskohta korteri kohta, lisaks sellele tuleb ette näha viie korteri peale vähemalt üks täiendav küllastajate parkimiskoht.

2.3.4 Perspektiivsed teede ja tehnovõrkude trassid

Perspektiivne tee on ette nähtud liiklusmaaks. Teede asukoht *üldplaneeringu kaartidel* on illustratiivne ja kuulub täpsustamisele koostatavate detailplaneeringute ja teeprojektide käigus.

Perspektiivsed tehnovõrgud on *üldplaneeringu kaartidel* ja skeemidel illustratiivsed ja kuuluvad täpsustamisele koostatavate detailplaneeringute ja tehnovõrkude projektide käigus.

2.3.5 Telefoni- ja andmeside

Tamsalu linna ja Rakvere vahel paikneb valguskaabel. Tamsalu linnas asub telefoni (analoog)keskjaam, digitaalne telefonijaam asub Porkunis.

Sidevõrguga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavaid teenuseid pakkuvalt firmalt. Tehnilised tingimused tuleb taotleda detailplaneeringu koostamise või projekteerimise käigus.

Kogu valla territooriumil on tagatud mobiilside. Tamsalu vallas on võimalik kasutada kõigi kohalike mobiilsideoperaatorite teenuseid.

Avatud interneti punktid asuvad valla raamatukogudes. Tamsalu valla üheks prioriteediks on interneti levi võimaldamine kogu valla territooriumil. Interneti püsiühenduse võimaluste parandamine on oluliseks eelduseks elamu- ja ettevõtlusalade arendamisel.

Raadioside mastid võivad reeglina paikneda elamutest minimaalselt 200 m kaugusel ja uusi elamuid ei lubata neile rajada lähemale kui 200 m (vt *ptk 2.2.6.3*).

2.3.6 Elektrivõrk

Tamsalu valda varustab elektrienergiaga Eesti Energia AS Viru Elektrivõrkude Rakvere Võrgupiirkond. Tamsalu linna ja valla elektrivarustus toimub viie 35 kV ja 110 kV alajaama baasil.

Tööstuse arenguks on piirkonnas tagatud piisava võimsusega elektrivarustus.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavaid teenuseid pakkuvalt firmalt. Tehnilised tingimused tuleb taotleda kas detailplaneeringu koostamise või projekteerimise käigus.

Üldplaneeringu kaardil ja skeemil Teede- ja tehnovõrgud on toodud olemasolevate alajaamade ja kõrgepingeliinide paiknemine valla territooriumil. Perspektiivsed trassid tuleks võimaluse korral rajada perspektiivsete teede äärde või nendega paralleelselt. Täpsem trasside paiknemine määratakse detailplaneeringute ja projektide koostamise käigus.

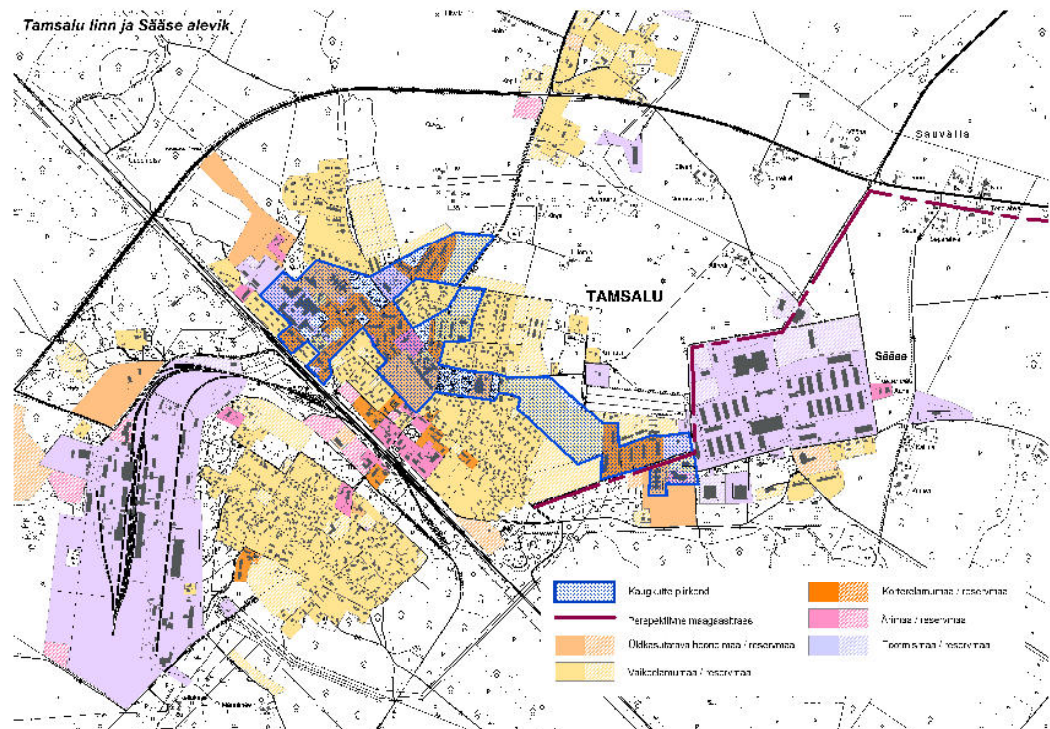
2.3.7 Soojavarustus

Tsentraalne soojavarustus on olemas valdaval osal Tamsalu linna korterelamutest ja munitsipaalhoonetel (AS Tamsalu Kalor katlamaja), Sääse korterelamutel ja lasteaial (ühendatud Tamsalu katlamajaga) (vt *Illustratsioon 5*). Vajangu koolimajal on oma katlamaja.

Planeeritud on maagaasitrass Väike-Maarjast Tamsalusse varustamaks olemasolevaid ja tööstusalale tekkivaid ettevõtteid gaasiga (vt *Illustratsioon 5*).

Individuaalkütteks on soovituslik kasutada kas soojusvahetuspumpasid, passiivset ja aktiivset päikesekütet, ökoloogilisi taastuvat tooret kasutavaid kütteviise, puitkütet, elektrikütet, gaasikütet või õlikütet. Elamute ehitamisel on soovitatav vältida õli- ja kivisöe baasil kütet ja vältida ainult elektrikütte baasil lahendusi. Nende asemel on otstarbekas eelistada ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust.

Iga rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektis. Detailplaneeringu koostamisel tuleb planeeringus määrata kindlaks antud piirkonna jaoks sobilikud või otstarbekad soojavarustuse süsteemid.



Illustratsioon 5. Tamsalu valla kaugkütte ja perspektiivse maagaasitrassi skeem.

2.3.8 Veevärk ja reoveekäitlus

Omavalitsuse ülesandeks on vallaelanike varustamine puhta veega. Toimivad puhastusseadmed on eelduseks elamuehituse ja ettevõtluse arendamisele, seepärast peab heitvete kanaliseerimise põhieesmärgiks olema võimalikult süsteemsete kanalisatsioonivõrkude rajamine.

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest, ei väljastata Tamsalu vallas ehituslubasid elamutele, mille projekti koosseisus puudub reovee käitlemise lahendus.

Valla veevarustus on planeeritud olemasolevate puurkaevude baasil, mis rahuldavad käesoleval hetkel elanikkonna veevajaduse.

Puurkaevud ja puhastid on kantud *üldplaneeringu kaardile* vastava leppemärgiga.

1994 – 2000. a. jooksul on Tamsalu linnas välja ehitatud praktiliselt kogu linna hõlmav kaasaegne veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike süsteem. Tamsalu linnas, Sääsel ja Vajangul on 70% ulatuses vajalikud vee- ja kanalisatsioonitorustikud rajatud. Neis kohtades on ka toimivad puhastusseadmed.

Peamised veel lahendamist vajavad probleemid vee- ja kanalisatsiooni osas on seotud torustike veekadudega, suure hulga raualisanditega vees, reostustundlike suublatega Tamsalu ja Vajangu puhastitel ning vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveetorustike osalise puudumisega.

Porkunis on puhastusseadmed ja suures osas välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Assamallas puuduvad puhastusseadmed, vaid kahes

majapidamises on olemas tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon kogumiskaevudega. Põdrangul ja Uudekülas on tsentraalne veevarustus, kuid kanalisatsioon puudub. Einmanni külas on olemas tsentraalne veevarustus, kuid kuna elanike arv on alla 50-ne, siis Einmanni küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni objektide hulka ei kuulu.

Tamsalu vallavalitsus korraldab veevedu reostunud põhjaveega piirkonna elanikele. Selleks piirkonnaks on põhiliselt Savalduma küla. Lisaks teostatakse veevedu veel u 20-le reostunud kaevuveega majapidamisele.

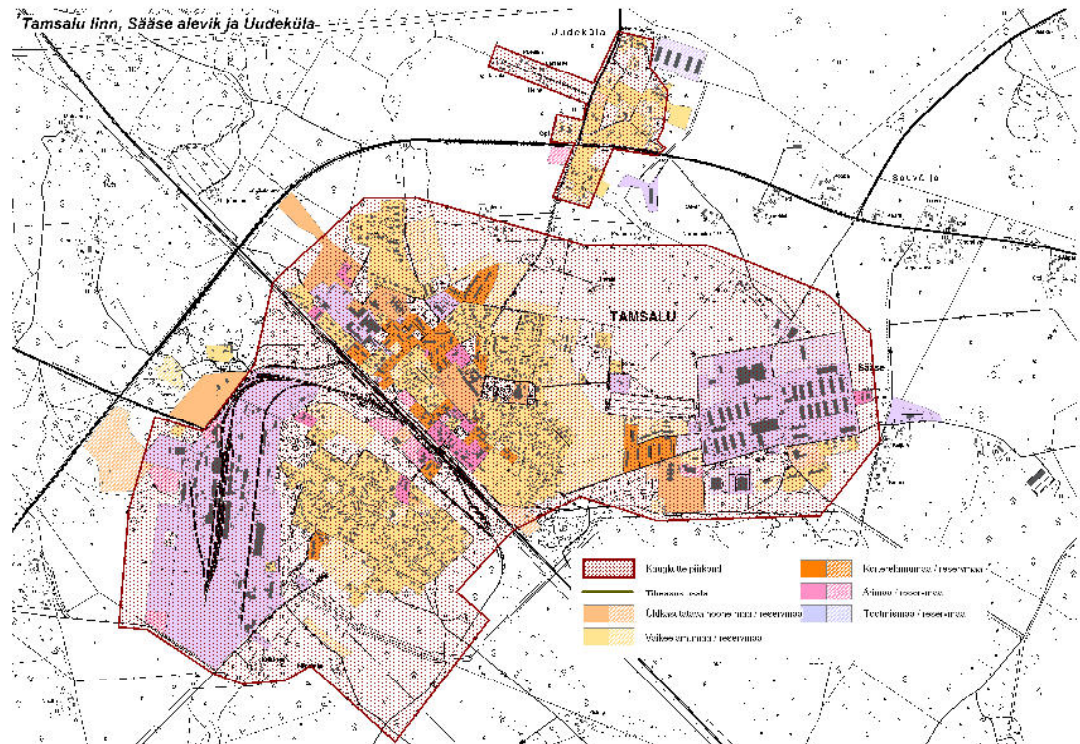
Veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 62, 396; 66, 408) § 24 lõik (4) kohaselt peab kohalik omavalitsus põhjavee kaitseks tagama reovee kogumisalal kanalisatsiooni olemasolu reovee suunamiseks reoveepuhastisse ja heitvee suunamiseks suublasse. Ehk teisisõnu kohalik omavalitsus peab tagama reoveekogumisaladel kanalisatsiooni rajamise ja reovee puhastuse.

Vastavalt *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele* (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280) peavad kõik uued või renoveeritud puhastusseadmed vastama 01.01.2002. a *ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse* lisas 2 esitatud heitvee reostusnäitajate piirväärtustele või reovee puhastusastmetele. Kõikidesse uutesse tiheasustusaladesse tuleb planeerida ühisveevärgi- ja kanalisatsioon. Talupidajatele ja üksikmajapidajatele (hajaasustuses) tuleb soovitada väikepuhastusseadmete kasutamist.

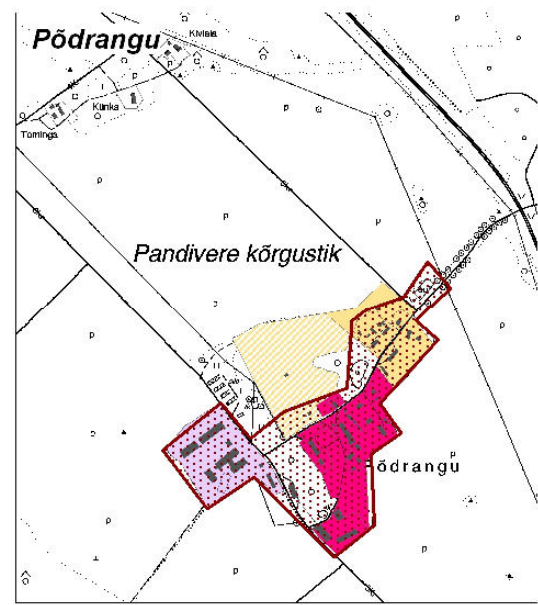
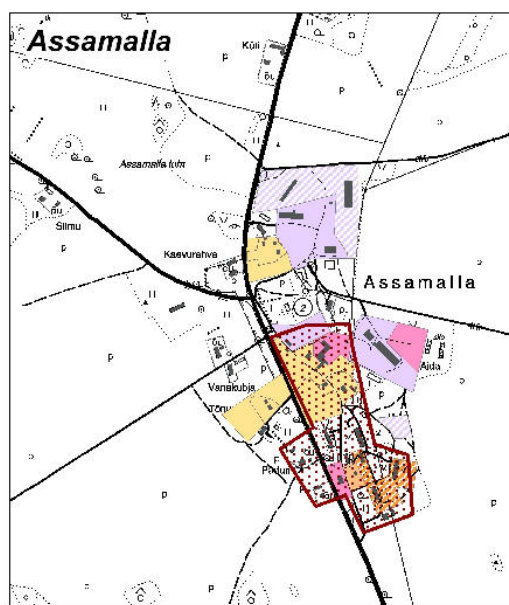
Ühiskanaliseerimisega kaetud piirkonnad reeglina langevad kokku ühisveevärgiga kaetud piirkondadega. Ühiskanaliseerimise planeerimisel on lähtutud põhimõttest, et sinna kuhu rajatakse ühisveevärg tuleb rajada ka ühiskanaliseerimine. Ühiskanaliseerimisega kaetud alad ühendatakse vastavalt *veeseadusest* ja seaduse rakendusaktidest lähtuvalt reoveekogumisaladeks.

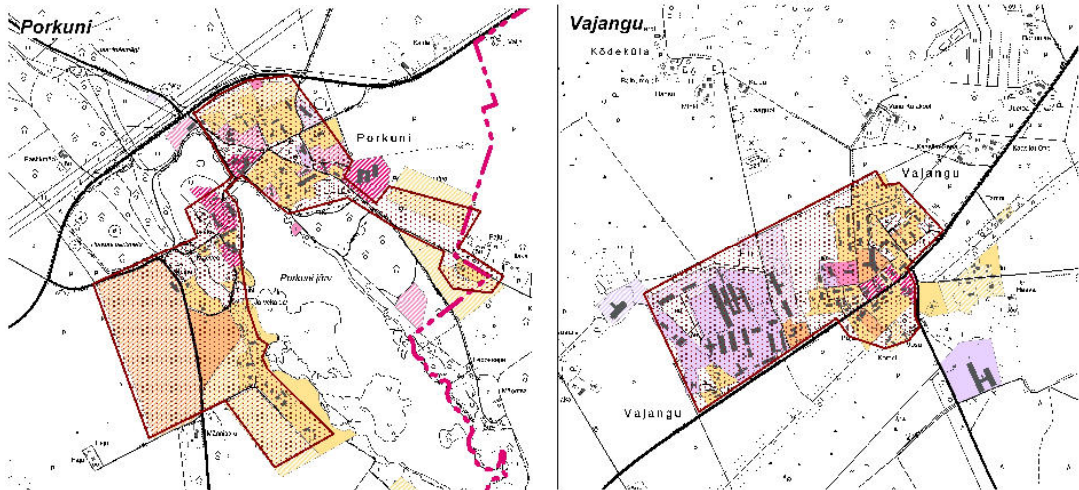
Tamsalu valla kanaliseeritavad alad on koondatud alljärgnevasse reoveekogumisaladesse: Tamsalu linn, Säase alevik ja Uudeküla (vt *illustratsioon 6*), Assamalla, Põdrangu, Porkuni ja Vajangu külad (vt *Illustratsioon 7*). Nende reoveekogumisalade piirid on määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas⁶.

⁶ Tamsalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava. Sweco Eesti AS, 2007.



Illustratsioon 6. Tamsalu linna, Säase aleviku ja Uudeküla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonnad.





Illustratsioon 7. Väljapool linna ja alevikku asuvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnad.

Tamsalu linna tulekustutusvee võtmiseks on rajatud veevõtukoht ja veetrassidele on paigaldatud hüdrandid. Enamus hüdrantidest paiknevad hüdrandikaevudes. Käesoleva üldplaneeringuga on määratud tuletõrje veevõtukohad, mis on tähistatud üldplaneeringu kaardil.

2.3.9 Sademete ja pinnavee ärajuhtimine

Tamsalu vallas toimub sademevee ärajuhtimine teedelt ja tänavatelt reeglina kraavidega. Kuna asustustihedus ja kõvakattega pindade osa on väga väike, siis põhiline osa sademeveest imub pinnasesse kinnistutel või teeäärsetel haljasaladel. Erandi moodustavad ainult Tamsalus Tehnika, Alasi ja Vasara tänavad. Neil tänavatel tekkinud sademevesi kogutakse torustikuga sademevee pumplasse ja suunatakse edasi raudtee äärsesse kraavi kust vesi imub pinnasesse. Ülearuste kulutuste vältimiseks tuleb teed ja tänavad projekteerida selliselt, et sademevesi imuks teedeäärsetelt haljasaladelt pinnasesse.

Vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele loetakse sademete, drenaaživee ning muu pinnase ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni osaks. Seetõttu peab kohalik omavalitsus reguleerima ka sademeveekanalisatsiooni alast tegevust oma territooriumil, sõlmides vajadusel sellekohase halduslepingu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdajaga.

Uute elurajoonide projekteerimisel tuleb jälgida, et kinnistutel tekkinud sademevesi immutatakse kinnistu piirides. Kinnistute kõvakattega pindade osakaal võiks olla võimalikult väike, et sademevee imbumine ei oleks takistatud. Aladel, kus suurte vihmade ja lumesulamisveed kogunevad maapinnale põhjustades ajutisi üleujutusi, tuleb ette näha sademevee ärajuhtimine, kasutades selleks olemasolevaid kuivenduskraave.

2.4 Jäätmekäitluse üldnõuded

Jäätmemajandusega seotud tingimusi jäätmete kogumisel, veol, hoidmisel taaskasutamisel ja kõrvaldamisel reguleerivad Tamsalu vallas järgmised õigusaktid:

- *Jäätmeseadus* (RT I 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 12, 66; 19, 94; 44, 315; 66, 408);
- *Tamsalu, Väike-Maarja, Rakke ja Laekvere valdade jäätmekava 2009 – 2014* (Tamsalu Vallavolikogu 04.02.2009. a määrus nr 5);
- *Tamsalu valla jäätmehoolduseeskiri* (Tamsalu Vallavolikogu 28.02.2007. a määrus nr 2 ja 23.05.2007. a määrus nr 11).

Tamsalu, Väike-Maarja, Rakke ja Laekvere vallad on omavahel tihedalt seotud nii hetkel toimiva jäätmehoolduse kui ka teiste eluvaldkondade osas. Ühistegevuse aktiveerimiseks asutati 6. juunil 2006. a MTÜ Pandivere Arendus- ja Inkubatsiooni Keskus (PAIK). Tänu loodud ühisorganisatsioonile on võimalik nelja Pandivere koostööpiirkonda kuuluva omavalitsusüksuse ühine tegutsemine mitmetes erinevates eluvaldkondades (näiteks keskkonnakaitse, haridus, kultuur ja sport, ettevõtlus, turism, kommunaalmajandus jm). MTÜ PAIK koordineerib kogu piirkonna külade ümarlauda.

2007. a loodi PAIK-i juurde ainult omavalitsusüksusi ühendav MTÜ Roheline PAIK. MTÜ Roheline PAIK esimeseks suureks ülesandeks oli viia läbi Tamsalu, Väike-Maarja, Rakke ja Laekvere valdades korraldatud olmejäätmeteveo konkurss.

Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele olmejäätmete valdajatele valla haldusterritooriumi piires. Olmejäätmete kogumiseks peab olema kõikidel jäätmevaldajatel standardne jäätmete kogumiskonteiner, mida on võimalik jäätmekäitlusettevõttel tühjendada.

Põllumajandusjäätmeid tekib nii spetsialiseerunud põllumajanduslikes ettevõtetes kui ka kodumajapidamistes. Põllumajanduslikule tootmisele iseloomulikud jäätmed on sõnnik (läga), loomasööda jäägid, lõpnud loomad ning kilejäätmed. Samuti tekib põllumajanduslikus tootmises olmejäätmeid, vanarehve ning nn tavapäraseid ohtlikke jäätmeid (vanaõlid, pliikud).

Põllumajandusjäätmete põhiosa moodustab sõnnik. Tahesõnniku aunade (komposteerimise) asukohad vajavad enne käiku võtmist kooskõlastamist kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialistiga. Vedelsõnniku (läga) laotamisplaanid kooskõlastatakse Keskkonnaameti Viru regiooniga.

Loomsed jäätmed käideldakse Väike-Maarjas paiknevas loomsete jäätmete käitlemise tehases.

Tamsalu valla haldusterritooriumil tekkivad jäätmed ladestatakse Rakvere Ussimäe prügilasse. Riigi jäätmekava kohaselt on Rakvere prügila tugiprügila ja kuulub **Uikala prügila teeninduspiirkonda**. Samas tuleb arvestada sellega, et alates 16. juulist 2009. a suletakse Ussimäe prügila jäätmete vastuvõtuks, kui keskkonnakoostööle mittevastav prügila.

Seega peale Rakvere Ussimäe prügila sulgemist (16.07.2009) tuleb segaolmejätmeid vedada kuni Lääne-Viru Jäätme keskuse valmimiseni lähimasse nõuetele vastavasse prügilasse. Lähimad nõuetele vastavad prügilad on Uikalas, Jõelähtmel ja Tormas. Peale Lääne-Viru Jäätme keskuse valmimist hakatakse pressitud segaolmejätmeid vedama samuti nõuetele vastavasse prügilasse. Ladestamist teostatakse seni, kuni on valminud Iru Soojuselektrijaama juurde rajatav segaolmejätmete põletustehas.

Tamsalu linnas, Raudtee tänav 4 asub jäätmejaam, kus toimub ohtlike jätmete, elektri- ja elektroonikajätmete ja vanade sõiduautorehvide vastu võtmine elanikelt. Samuti saab seal ära anda ehitus- ja lammutusprahti (puit- ja klaasi jätmeid), segapakendit, paberit ja pappi, metallijätmeid, penoplasti ning suuremõõtmelisi jätmeid (mööbel).

Alates 01.01.2008 rakendus sorteerimata olmejätmete prügilasse ladestamise keeld, mis tähendab, et elanikkonnal tuleb hakata sorteerima olmeprügi.

MTÜ Eesti Pandipakend, MTÜ Eesti Taaskasutusorganisatsioon (ETO) ning Tootjavastutusorganisatsioon OÜ on kohustatud paigaldama pakendi jätmete kogumiskonteinerid kohaliku omavalitsuse territooriumile selliselt, et oleks tagatud kogumiskonteinerite miinimumarv ja miinimummaht iga kogumiskoha kohta, võtmata selle eest tasu kohaliku omavalitsuse käest.

Tamsalu linnas ja külades on nimetatud organisatsioonide poolt suuremate korrusmajade juurde ja avalikesse kohtadesse paigaldatud segapakendite kogumiseks kokku 21 konteinerit (seisuga aprill 2009).

Biolagunevate jätmete (puulehed, aia- ja kalmistujätmed, biomuda) kogumiseks ja komposteerimiseks rajati 2008. a Kaeva külas asuva Tamsalu reoveepuhastusjaama territooriumile komposteerimisväljak.

2.5 Keskkonna eripäraga arvestamine

Tamsalu vald asub Pandivere kõrgustikul, mille keskosa on Eesti suurim mageveevarude täiendaja. Tamsalu valla unikaalne metsarikaste ooside ja järvedega maastik on omane Pandivere kõrgustikule. Tamsalu ümbrus on kõrge, reljeefilt lainjas ala, mida ilmestavad metsatukkadega vahelduvad põllumaastikud.

Pandivere kõrgustiku suurim rikkus on siinsed viljakad mullad. Pandivere kõrgustiku ning Kesk-Eesti tasandiku muldasid loetakse Eesti parimateks.

Pandivere rohketest allikatest saavad alguse mitmed tähtsad Eesti jõed. Peaaegu kõikides piirkondades, mis jäävad Tamsalu valla piiridesse, esineb karstinähtusi.

Tegevuste kavandamisel Tamsalu valda tuleb arvestada eelkõige karsti- ja allikate kaitsealade, nitraaditundlike alade, väärtuslike maastike ja põllumaade, Natura 2000 alade, kaitsealade ja kaitstavate loodusobjektide, roheline võrgustiku, haljasalade, jm looduslike aladega.

Asukoht Pandivere kõrgustikul on seotud teatud riskidega, millega peab igapäevasel maakasutusel ja selle kavandamisel arvestama. Risk tuleneb Tamsalu

valla kuulumisest Pandivere nitraaditundlikku- ning veekaitsealasse. *Veeseadusest* tulenevalt võib põhja- ja pinnavee kaitseks moodustada ja määrata põllumajandustootmisega piirkondades nitraaditundlikud alad. Nitraaditundlikuks loetakse ala, kus põllumajanduslik tegevus on põhjustanud või võib põhjustada nitraatioonisalduse põhjavees üle 50 mg/l või mille pinnaveekogud on põllumajanduslikust tegevusest tingituna eutrofeerunud või eutrofeerumisohus.

Vabariigi Valitsuse 21. jaanuari 2003. a määruse nr 17 „Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskiri” alusel on Tamsalu vallale kehtestatud rangemad keskkonnanõuded põhja- ja pinnavee kaitseks.

Tegevuspiirangud kaitsmata põhjaveega aladel:

Kaitsmata põhjaveega aladel ei tohi:

- Mineraalväetistega antav lämmastikukogus olla aastas üle 120 kg haritava maa ühe hektari kohta ning taliviljadele ja mitmeniitelistele rohumaaadele korraga antav lämmastikukogus olla aastas üle 80 kg haritava maa ühe hektari kohta;
- Pidada loomi üle 1 loomühiku haritava maa hektari kohta;
- Kasutada reoveeset.

Tegevuspiirangud allikate ja karstilehtrite ümbruses:

Allikate ja karstilehtrite ümbruses on 10 m ulatuses veepiirist või karstilehtri servast keelatud:

- Väetamine;
- Taimekaitsevahendite kasutamine;
- Sõnniku hoidmine sõnnikuaunas.

Oluliste allikate ja karstilehtrite ümbruses on kuni 50 m ulatuses veepiirist või karstilehtri servast lisaks eelnevatele kirjeldatud tegevustele keelatud:

- Maa kasutuse sihtotstarbe muutmine;
- Loodusliku rohumaa, metsa või soo ülesharimine;
- Vee kvaliteeti ohustavate ehitiste rajamine;
- Maavarade või maa-ainese kaevandamine;
- Heitvee pinnasesse juhtimine;
- Metsa lageraie;
- Kuivendussüsteemi ehitamine;
- Loomade matmiskohtade rajamine;
- Kalmistute rajamine.

Karstilehtreid on keelatud risustada ja täita.

2.5.1 Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused

Tamsalu valla üldplaneeringu koostamisel on valla keskkonna olemasolevad väärtused välja selgitatud ja neid on ette nähtud hoida. Selleks on väärtuslike alade maakasutuse muutmiseks ja/või neile aladele ehitamiseks seatud vastavad tingimused.

Tamsalu valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste väärtuslike ja säilitatavate aladega:

- Kaitstavad looduskaitsealad ning -objektid ja Natura 2000 raames määratud hoiualad;
- Roheline võrgustik;
- Väärtuslikud maastikud ning ilusate vaadetega teelõigud ja vaatekohad;
- Mälestised.

Ruumilisel planeerimisel on kultuuriline keskkond oluline, sest maastik, millega planeerimine tegeleb, on eelkõige inimtegevuse tulemusel tekkinud kultuuri-maastik.

Kohaspetsiifiline kultuur on sotsiaalseid suhteid loov. Kultuuri loovad reeglina suutlikud inimesed. Nende teadmised ja kogemused on vajalikud inimeste sidumiseks paikkonnaga, st valla muutmiseks magalast tõeliseks eripäraseks elukeskkonnaks. Kohaliku elu elavdamiseks tuleb korraldada kultuuriüritusi ja ergutada kohaliku kultuuriga seotud loovust. Omapärane kultuur ja traditsioonid võimaldavad näiteks meelitada turiste ning tutvustada valda ja selle omapära väljapoole. Valla eesmärk kultuuri soodustamiseks üldplaneeringu tasandil on korrastada erinevate kultuurisündmustega seotud piirkondi ja ehitisi (kultuurimajad, külaplatsid jms).

2.5.1.1 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 loodusalad

Tamsalu vallas asuvad kaitsealad on:

- Porkuni maastikukaitseala
- Savalduma karstiaala (uuendamata kaitsekorraga ala)

Vabariigi Valitsuse 15.09.2005. a määruse nr 237, *Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne-Viru maakonnas* (RT I 2005, 51, 404) alusel on Tamsalu vallas kaitse alla võetud järgmised hoiualad:

- Ilmandu hoiuala
- Lasila hoiuala

Kaitsealused pargid Tamsalu vallas on:

- Einmanni park
- Kuie park
- Porkuni park ja parkmets

Kaitstavad looduse üksikobjektid Tamsalu vallas on:

- Hobusepuu, Kuie pärn (Kuie hobusepuu)
- Künnapuud (Pulmajalakad)
- Liivamägi ja Jaanitulemägi
- Porkuni hõbepajud
- Porkuni mänd
- Tamsalu suur rändrahn (Suur rändrahn; Tooma kivi; Toomaru e Tooma talu suurkivi)

Üksikobjekti ümber on 50 m laiune piiranguvöönd, kui kaitse alla võtmise otsusega ei kehtestata väiksemat laiust. Üksikobjektide rühma ümbritseva piiranguvööndi

sisepiir kulgeb mööda servmiste objektide välispunkte ühendavat mõttelist joont, kusjuures objektide rühma alune maa kuulub samuti piiranguvööndisse.

Kõik kaitstavad alad ja objektid on kantud *üldplaneeringu põhikaardile* ning *rohevõrgustiku ja looduslike piirangute kaardile* vastavate tingmärkidega. Kaitstavate loodusobjektide ümber on reeglina kavandatud madala intensiivsusega maakasutus.

2.5.1.2 Roheline võrgustik

Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*”⁷ on Lääne-Viru maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb funktsioneerivaks tervikuks ühendatud tugialadest ja koridoridest. Roheline võrgustik täpsustab bioloogilise mitmekesisuse toimimise struktuuri ning loob eeldused loodushoidlikuks ja tasakaalustatud arendustegevuseks.

Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks on eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatud ruumi struktuuri tagamine. Rohelise võrgustiku aladel toimub inimtekkeliste mõjude pehmemdamine, korvamine, ennetamine ja koosluste areng looduslikkuse suunas – see kõik toodab bioloogilist mitmekesisust ja tagab stabiilse keskkonnaseisundi. Rohelise võrgustiku aladel toimivad inimese jaoks elutähtsad keskkonda kujundavad protsessid (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jm).

Käesoleva üldplaneeringuga on Lääne-Viru maakonna teemaplaneeringus „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*” määratud rohelist võrgustikku kohandatud vastavalt Tamsalu valla üldplaneeringu mõõtkavale. Seetõttu on võrgustiku alade ja koridoride piire täpsustatud (vt *üldplaneeringu kaart ja Tamsalu valla rohevõrgustiku kaart*), et parandada võrgustiku kui terviku sidusust. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla jaoks olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik maakondlikke ja valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik.

Rohevõrgustiku aladel juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- Väärtuslike maastike, ökosüsteemide ja liikide kaitse (juhul, kui ala kattub kaitse- või hoiualaga);
- Looduslähedase ehk ökoloogilise majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine;
- Kultuurmaastike ökoloogilise, kultuurilis-ajaloolise, esteetilise ja identiteeti toetava väärtuse säilitamine;
- Keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine;
- Loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumistruktuuri tagamine.

Rohevõrgustiku piiride täpsustamisel lähtuti sellest, et võrgustik hõlmaks endas vajalikke puhveralasid. Seda lähtuvalt soovist piirata ehitustegevust väljapool üldplaneeringu kaardil määratud arengualasid. Tamsalu valla rohevõrgustiku alal on uute elamute ehitus lubatud vaid juhul, kui ehitamiseks oleva maaüksuse suurus on

⁷ Lääne-Viru Maavalitsuse majandus- ja arengu osakond, 2006

vähemalt 2 ha. Selline piirang on seatud lähtuvalt vajadusest tagada rohevõrgustiku toimimine ja soovist tagada väljapoole arengualasid traditsiooniline hajaasustusviisil elamine.

Rohevõrgustiku alal tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala (vt ptk 2.2.6.2).

Käesoleva üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku alad on kavandatud järgmiste ehitus- ja maakasutustingimustega:

- Säilitada tuleb rohevõrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida kompaktsema asustuse tekkimist ja ulatuslikumaid uusehitisi (va talukohad ja üksikud elamud hajaasustusviisil). Peamiseks nõudeks on see, et looduslike ja/või poollooduslike alade osatähtsus rohevõrgustikul ei tohi langeda alla 80% maaüksuse pindalast;
- Rohevõrgustiku aladel ei vähendata *looduskaitse*adusest tulenevat ranna või kalda ulatust ja ehituskeeluvööndit;
- Olemasolevate kaevanduste kasutamine jätkub kavandatud ulatuses nende ammendumiseni;
- Olemasolevate kaevanduste laienemine peab lähtuma roheline võrgustiku paiknemisest.;
- Maardlaga katuva rohevõrgustiku alale kaevanduslubade andmine ja taotlemine toimub õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel. Olulist roheline võrgustiku muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel tuleb koostada keskkonnamõtjude hindamine;
- Roheline võrgustiku alal ei ole ilma detailplaneeringuta lubatud metsamaa raadamine (raie, võimaldamaks maa kasutamist muul otstarbel peale metsa kasvatamise);
- Vastavalt Keskkonnaministri 15. juuni 2004. a määrusele nr 73 (RTL 2004, 87, 1362; 2005, 47, 652), on lõheliste ja harjuste kaitstavad kudemis ja elupaigad Tamsalu vallas Ilmandu ja Valgejõe jõgedel. Need jõed moodustavad kogu ulatuses olulise roheline koridori. Uute paisude rajamine neile veekogudele, samuti vee füüsilist ja keemilist kvaliteeti halvendavad tegevused takistavad jõgede toimimist roheline võrgustiku koridorina ja on ebasoovitavad. Olemasolevate paisude rekonstrueerimisel peab kasutama kalade liikumist võimaldavaid rajatise (n: kalatrepid). Roheline võrgustiku koridori alal kavandatavad tegevused ei tohi halvendada koridori toimimist, negatiivset mõju peab vältima või võimalikult palju vähendama;
- Rohevõrgustiku aladele jäävate veekogude ja nende kaldaalade looduslikkus tuleb säilitada;
- Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogude looduslikku seisundit;
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni (kahe järsult erineva maastikuosise või koosluse siirdevöönd, mis sisaldab mõlema elemente ja seepärast keskkonnalt komplekssem või liigirikkam kui kumbki neist) olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena;
- Väärtuslikel puisniitudel on mõistlik säilitada/taastada traditsiooniline majandustegevus – karjatamine ja niitmine;

- Veekogude kuju (voolusängi) muutmist (lihtsustamine) tuleb vältida, kuna see vähendab nende ökoloogilist tähtsust roheline võrgustiku osana;
- Paisude rajamist roheline koridori staatuses olevatele vooluveekogudele tuleb vältida, kui see tegevus halvendab roheline koridori toimimist;
- Rohevõrgustiku aladele jäävate allikate veerežiim tuleb säilitada;
- Looduslikud pinnavormid tuleb säilitada;
- Roheline võrgustiku aladel võib jätkata olemasolevate põllumaade kasutamist;
- Rohevõrgustiku koridori aladele ehitades peab vähemalt 50 m laiune koridori riba jääma katkematuks. Lisaks peab koridori alale rajatud hoonete õuealade või maaüksustele rajatud aedade vahekaugused olema vähemalt 200 m;
- Koridoride lõikumisel maanteega (konfliktikohad) tuleb kavandada abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks;
- Rohevõrgustiku aladel on lubatud ehitada üks elamu- või talukompleks kinnistu kohta juhul, kui kinnistu suurus on vähemalt 2 ha. Alla 2 ha kinnistule ei ole lubatud hooneid ehitada ilma detailplaneeringuta. Olemasoleva minimaalselt 2 ha suuruse maaüksuste enam kui kaheks kruntimine (sh üks hooviala elamualana ja ülejäänud maa maatulundusmaana) elamuehituse jaoks ei ole lubatud.
- Rohevõrgustiku alal ei tohi uus elamu paikneda naaberkinnistul olevale elamule lähemal kui 50 m.

2.5.1.3 Väärtuslikud maastikud, kaunid teelõigud ja ilusa vaatega kohad

Lääne-Virumaa maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on määratletud Tamsalu valla alale jäävad väärtuslikud maastikud. Väärtuslike maastikena käsitletakse eelkõige inimese tegevuse ja maakasutuse tulemusena kujunenud kultuurmaastikke. Kultuurmaastik on kooslus põllumajandusmaastikust, asustusest ja teedevõrgust koos seal sisalduvate looduslike elementidega.

Väärtuslike maastikega on vaja arvestada eelkõige uute tegevuste ja ehituste planeerimisel. Kultuurmaastiku kaitse eeldab majandustegevuse ja uute rajatiste hoolikat planeerimist, et tagataks olemasolevate väärtuste püsimine. Kultuurmaastiku kaitse puhul on oluline tagada sihipärane hooldus. See võib tähendada nii maakasutuse suunamist kõlvikute kaupa, kui üksikute maastikuelementide kaitset, hooldust ja võimaluse korral ka taastamist. Igati tuleks ametkondade poolt soodustada kohalikku initsiatiivi maastike hooldamisel ja rikastamisel positiivsete elementidega (kohalike seltside töö, kodukaunistamis-võistlused jne.).

Tamsalu vallas asuvad järgmised väärtuslikud maastikud (vt *Lisa 3 fotod*):

- Savalduma (Einjärve)
- Porkuni-Võhmetu-Lemmküla maastik
- Järsi
- Naistevälja
- Valgejõe ürgorg

Käesolevas üldplaneeringus nimetatud väärtuslikud maastikud on kavandatud järgmiste kasutamise- ja ehitustingimustega:

- Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omased hooned ja elemendid. Uute ehitusalade ja joonrajatiste rajamisel tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega nii, et maastiku väärtus ei kahaneks oluliselt;
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb huvitatud isikul detailplaneeringu algatamise või projekteerimistingimuste taotlusele lisada käsitletava maaüksuse (maaüksuste) kohta koostatud maastikuanalüüs ning hinnang kavandatava ehitise sobivuse kohta ümbritsevasse keskkonda. Vastavalt sellele on vallavalitsusel õigus otsustada detailplaneeringu lähteülesandes seatavate tingimuste või projekteerimistingimuste ning keskkonnamõju strateegilise hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle;
- Väärtuslike märgalade kuivendamine on keelatud;
- Väärtuslikud põllualad on soovitatav säilitada;
- Kõigile väärtuslikele maastikele on soovitatav koostada maastikuhoolduskavad. Hoolduskavad saavad olla aluseks alade säilitamise ja taastamisega seotud otsustele ning nende põhjal saab motiveeritult kavandada hoolduseks vajalikke meetmeid;
- Maastikuvaateid muutvate objektide (nt tuulegeneraatorid, mobiilside mastid jmt) ehitamine väärtuslikele maastikele ja kaunite vaadete vaatesektorisse on üldjuhul keelatud, ehitamine sinna on võimalik ainult kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel ja juhul, kui selle aluseks on võetud maastikuhoolduskava.

Väärtuslikele maastikele lisaks on maakonna teemaplaneeringus määratud kaunid teelõigud, mida on nende esteetilisuse ja atraktiivsuse tõttu esile toodud. Need on eelkõige sobivad marsruudid, mida turistidele soovitada.

Ilusad teelõigud Tamsalu vallas on:

- Saksi- Kadapiku tee;
- Lasila- Assamalla tee;
- Saksi- Piisupi- Porkuni- Aburi tee;
- Aavere- Järsi tee;
- Nõmmküla- Savalduma- Tamsalu tee;
- Tamsalu- Lasila tee.

Käesolev üldplaneering soovib hoida kaardil tähistatud kaunitelt teelõikudelt avanevad vaated avatuna.

Ilusa vaatega kohad paiknevad enamasti piirkondades, kuhu on võimalik suhteliselt hästi ligi pääseda. Mitmed neist kohtadest on kujunenud matkajate peatuspaikadeks, kus saab nautida loodusvaateid ja maastike erinevaid väärtusi.

Tamsalu valla vaatetornid ja vaatekohad, kust avaneb kauneid vaateid ümbruskonna maastikule on:

- Vaatekoht Tamsalu- Ambla teel Savalduma külas;
- Vaatekoht Tamsalu- Järva-Jaani teel Savalduma külas;
- Vaatekoht Tamsalu- Piisupi- Levala teel Järvajõe külas;
- Vaatekoht Tamsalu- Piisupi- Levala teel Piisupi külas.

Ilusad vaatekohad tuleb säilitada.

2.5.1.4 Väärtuslikud põllumaad

Kõrge viljelusväärtusega põllumaa on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Hindamisel on tuginetud mullakaardi mullahindepunktidele. Arvestades maakonna mullahindepunktide keskmist väärtust, on kõrge boniteediga põllumaa valikul aluseks võetud 45 mullahindepunktist suurema väärtusega maad (kogu Eesti haritava maa keskmine mullahindepunkt on 41).

Väärtuslikud põllumaad on määratud järgmiste kasutustingimustega:

- Kõrge boniteediga põllumaad on soovitatav hoida jätkuvalt põllumajanduslikus kasutuses ja põllumaade metsastamist on soovitatav vältida;
- Kui väärtuslik põllumaa asub rohevõrgustiku alal, ei tohi seda piiretega ümbritseda (va karjaaiad);
- Vältida tuleb kompaktse asustuse tekkimist ja uusehitiste rajamist väärtuslikele põllumaadele;
- Põllumaadel olevad maaparandussüsteemid tuleb säilitada ja hoida korras.

Väärtuslikud põllumaad on ära toodud Tamsalu valla *rohevõrgustiku ja looduslike piirangute kaardil*.

2.5.1.5 Kultuurimälestised

Ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestiste kaitse ehk muinsuskaitse on oluline kultuurilise järjepidevuse ja rahva ajaloomälu säilimise aspektist. Tamsalu valla eesmärgiks on kaasa aidata ajaloo- ja kultuurimälestiste, kohanimede ning muinsuspärandi säilimisele.

Säilitamist, tähistamist ja senisest läbimõeldumat eksponeerimist vajavad kõik Tamsalu valla ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestised. Käesoleva üldplaneeringuga käsitletakse kõiki Tamsalu vallas paiknevaid kinnismälestisi, nende hulgas on 40 arhitektuurimälestist, 5 ajaloomälestist ja 20 arheoloogiamälestist. Tamsalu valla kinnismälestiste loetelu on toodud *Lisas 4 Tamsalu valla kultuurimälestiste alla kuuluvate kinnismälestiste nimekirj*. Riikliku kaitse all olevate mälestiste piirangutega seonduv on toodud samuti *Lisas 4* ja mõningad fotod on toodud *Lisas 3*.

Kõik Tamsalu valla kultuurimälestised ja piiranguvööndid on kantud *üldplaneeringu põhikaardile* vastava tingmärgi ja registrinumbriga.

Muinsuskaitse nõuded eeldavad muinsuskaitse aluse objekti ajaloolise struktuuri säilitamist, mälestise domineerimist või silma paistmist ning vaadeldavuse võimaldamist ümbruskonnast, eelkõige põhilähenedissuundadest ja läheduses paiknevate maanteedelt. Muinsuskaitse all oleval objektil ja selle kaitsevööndis lubatavad tegevused on toodud *Muinsuskaitse seaduses* (RT I 2002, 27, 153; 47, 297; 53, 336; 63, 387; 2004, 25, 171; 2007, 12, 66; 2008, 3, 24; 51, 287).

Mälestist võib konserveerida, restaureerida või remontida ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel ja erialaspetsialisti muinsuskaitse järelevalve all.

Muinsuskaitseala ja mälestise silueti nähtavuse ja vaadeldavuse tagamiseks tuleb detailplaneeringut koostades arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud eritingimusi.

2.6 Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused

Planeerimisseaduse järgi on üldplaneeringu üheks eesmärgiks seatud kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Lisaks on *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* järgi nõutud üldplaneeringu puhul ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis viidi läbi eraldi menetlusena ja mille tulemusena valmis *Tamsalu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne*.

Üldplaneeringu ellurakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu elamu- ja ettevõtluspiirkondade arenduse kvaliteedi suurendamine, terviklahenduste lõpuni viimine, elukeskkonna kvaliteedi tagamine, töökohtade tagamine vallas kohapeal (selleks on olemas puhkealad, ärialad ning tootmise ja põllumajandusliku tootmise alad) ajakulu vähendamine transpordis ning ratsionaalsem ressursi- ja energiakasutus. Looduskaitse- ja hoiualadel tuleb juhinduda lisaks olemasoleva keskkonna väärtustest, st arvesse võtta riigi poolt läbi viidud uuringuid ja seiretulemusi⁸.

Tamsalu valla üldplaneering seab järgmised säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused:

1. Detailplaneeringu järgse enam kui 3 krundiga elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee- ja kanalisatsiooni-trassid ja/või reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid ning liinid ja tuletõrje veevõtu kohad. Juhul, kui kunagi tekib valda gaasivarustus, siis tuleb enne hoonetele ehituslubade andmist rajada ka selleks vajalikud trassid.
2. Detailplaneering tuleb koostada detailplaneeringu kohustusega alal või juhul kui kavandatav elamukrunt on alla Skeemil 1: *Elamukruntide miinimumsuurused Tamsalu vallas* näidatud suuruse. Detailplaneering tuleb reeglina koostada kõigi ärihoonete (va *ptk 2.2.4* sätestatud erandjuhul) ja tootmishoonete rajamiseks (va *ptk 2.2.5* sätestatud erandjuhul). Selline detailplaneeringu kohustus on seatud, et tagada avalike huvide tasakaalustamine, iga konkreetse koha jaoks vajalike keskkonnatingimuste seadmine ning üldplaneeringus kokkulepitud reeglite täitmine.
3. Hoonestusalade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamisel ning põllu- ja metsamaade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine.
4. Üle 20 ühepereelamu krundiga ala detailplaneeringu koostamisel tuleb planeeritaval alal tagada üldkasutatavaks maaks 10 % suurune ala (avalik

⁸ Seaduse kohaselt on kõigi hoiualade moodustamiseks läbi viidud põhjalikud uuringud, mida saab tasuta Keskkonnaministeeriumilt ja mille alusel hoiualade moodustamine on motiveeritud vastavas kaitse alla võtmist sätestavas õigusaktis.

- haljasala, kus võivad paikneda ka laste mänguväljakud või spordiväljakud) (vt ptk 2.2.3.2).
5. Korteritega majade (sh kortermaja, ridamaja) planeerimisel tuleb planeeringualast vähemalt 20% jätta avalikuks haljasalaks (vt ptk 2.2.3.6).
 6. Ärialade kavandamisel tuleb täita üldplaneeringu ptk 2.2.4 seatud tingimusi, tootmisalade kavandamisel tuleb täita üldplaneeringu ptk 2.2.5 seatud tingimusi, et tagada ohutu ja elamisväärne keskkond vallaelanike jaoks.
 7. Tamsalu valda kavandatud ettevõtluses tuleb võimaluse korral kasutada vett säästvaid tehnoloogiaid.
 8. Elamukvartalite eraldamiseks ja kaitseks tootmis- ja tööstusaladelt ning elava liiklusega tänavatelt/teedelt tuleva liiklusemüra ja õhusaaste eest tuleb rajada uusi rohelisi puhvervööndeid. Väiksemad haljasalad või haljakud on samuti vajalikud keskkonnakvaliteedi tagamiseks, kohustuslikud säilitatavad või loodavad haljastud on tähistatud üldplaneeringu kaardil tähisega HP, HL ja HK.
 9. Hoonestatud ja hoonestamata puhkema (P1 ja P2), haljasalade maa (HP, HL, HK) ja rohevõrgustik ning kergliiklusteede ääred tuleb ühendada võimaluse korral kitsamate roheliste vöönditega (jättes nende vahele koostatavates detailplaneeringutes kergliiklusteedega väiksemaid haljastuid), mis pakuks alternatiivseid liikumisteid jalakäijatele ja jalgratturitele ning seoks olemasolevad puhkealad ja planeeritud haljastud omavahel.
 10. Rohevõrgustiku alal toimimiseks on seatud tingimused ptk 2.5.1.2.
 11. Planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel. Kui kõrghaljastusega alale plaanitakse alla 2500 m² suuruseid krunte tuleb detailplaneeringu käigus läbi viia haljastuse hinnangu koostamine.
 12. Vallakodanike tervise huvides tuleb mitmekesistada puhkamis- ja sportimisvõimalusi ning rajada uusi mängu- ja spordiväljakuid. Enam kui 25 krundiga ühepere-elamuala või enam kui 12 korteriga muu elamuala arendamisel tuleb tagada mängu- või spordiväljaku rajamine (see võib paikneda avalikul haljasalal).
 13. Tee ääres olevatele elamukruntidele detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb arvestada mahasõitude ohutusnõuetega, teeäärsete kommunikatsioonide paiknemise jms. Maantee vms objekti sanitaarkaitsevööndisse ehitamine on lubatud, kuid sellisel juhul peab maaüksuse või krundi omanik olema teadlik sellega kaasnevatest mõjudest (müra, vingugaasid), riskidest ning leidma nende leevendamiseks võimalused omal kulul ja ehituslike vahenditega.
 14. Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada nii detailplaneeringute, kui ka ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoonetesse.

- Peamised summutamist vajavad müraallikad on autoliiklus, ehitustööd, raudteeliiklus jms.
15. Liikluse seisukohast konfliktsete piirkondade (nt maantee de sanitaarkaitse alale ehitamise kavandamisel, raudteele lähemale kui 100 m ehitamisel) detailplaneeringutes tuleb esitada andmed liiklusintensiivsuse kohta ja lähtuvalt liiklussageduse intensiivsusest määrata meetmed müra vähendamiseks.
 16. Raudtee lähedusse ehitamisel tuleb arvestada raudteel veetavate ohtlike ainete veost tekkiva riski alaga.
 17. Suuremate avalike või äri ja tööstusobjekte teenindavatele parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid.
 18. Ühepereelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Soovitav on maaküte paigaldada parklate alla jms kohtadesse. Maakütte torustiku paigaldamise skeemide koostamisel ja paigaldustöödel tuleb arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Selle tagamiseks tuleb teostada väärtusliku haljastuse inventuur ja plaanil ära märkida säilitamisele kuuluvad kõrge väärtusega puud. Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid/seadmeid.
 19. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 1.01.2009.
 20. Elektrivõrgu õhuliinid peavad kulgema võimaluse korral piki teid ja väljapool rohevõrgustiku alasid.
 21. Tänav-, muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust⁹ vms.
 22. Kallasraja ulatuses ei ole lubatud rajada piirdeid.
 23. Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses *jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine matkaradade ääres, ujumiskohtades jt avalikult käidavates paikades, et prügi ei satuks loodusesse.

⁹ <http://kokkuhoid.energia.ee/?id=1601>

3 SELGITAV INFORMATSIOON

3.1 Üldplaneeringu kaardi juhtfunktsioonid

Juhtfunktsioon ehk juhtotstarve on üldistatud maakasutuse sihtotstarvete kogum. Maakasutuse juhtotstarbed on määratud vastavalt *planeerimisseadusele* ja sisaldavad endas üldplaneeringuga määratavat valla territooriumi osade valdavast otstarvet, mis annab kogu määratud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtfunktsioonid ehk juhtotstarbed võivad sisaldada seega üht või mitut sihtotstarvet, mis on määratud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* (RT I 2008, 46, 260; 57, 317) järgi.

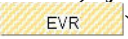
Erinevate värvidega tähistatud pindade ja neid täpsustavate tähistega kajastatakse üldplaneeringu kaardil maa-alade üldiseid maakasutustingimusi. Need on territooriumi valdavate kasutamise sihtotstarvete üldistused, mis määravad ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Reserveeritud maakasutuse juhtfunktsioon võib koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 45% ulatuses maa-ala pindalast.

Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunte ja kinnistuid kasutada edasi nende senise kasutusfunktsiooni järgi. Reserveeritud juhtotstarvet ehk juhtfunktsiooni ja ehitustingimusi tuleb järgida juhul, kui krundi või kinnistu seniseid ehitustingimusi (ka sihtotstarvet) soovitakse muuta. Ehitise kasutusloa ja krundi sihtotstarbe muutmine toimub seadusega ettenähtud korras.

Illustreerivad leppemärgid kajastavad peamiselt olemasolevat olukorda. Illustreerivate leppemärkidega selgitatud olukorra muutumist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Üldplaneeringu leppemärgid illustreerivad üldplaneeringuga määratud ja kehtestatud alade piire ning objekte. Järgnevalt on antud üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsioonide ja muude leppemärkide tähenduse selgitused.

Üldkasutatavate hoonete maale (üldplaneeringu kaardil tähisega ) ja **üldkasutatavate hoonete reservmaale** (üldplaneeringu kaardil tähisega ) võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid (ehk sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hooned ja rajatisi: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi (sh staadioneid jms) ning vaba aja veetmisega seotud asutusi sõltumata nende omandivormist. St üldplaneeringus ei eristata ühiskondlike- ja üldkasutatavate hoonete maid kuuluvuse järgi omavalitsuse, riigi või eraomandisse.

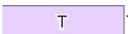
Väikeelamumaa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) ja **perspektiivne väikeelamumaa** (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on reeglina ühepereelamute ehitamiseks kavandatud maa. Erandina võivad sellel maal olla ka suvilad või kaksikelamud. Lisaks võib sellel maal olla ühepereelamute abihooneid, garaaže, aiamaju või aianduskrunte. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ridaelamuid ja/või esmaseks

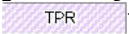
elamupiirkonna teenindamiseks vajalikke äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt ridaelamu või äripinna ehitamise õigust). Väikeelamu maale ei ole lubatud rajada paarismaju, ridamaju, korterelamuid v.a juhul, kui varem kehtestatud detailplaneeringuga on määratud teisti.

Korterelamumaa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) ja **perspektiivne korterelamumaa** (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on kuni kolme korruseliste korterelamute ehitamiseks kasutatav maa. Korterelamu maale on lubatud rajada korterelamute asemel ka ridaelamuid või paarismaju. Ala valdav sihtotstarve on elamumaa. Lisaks erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt äripinna või ühiskondliku hoone ehitamise õigust).

Segahoonestuse maa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) juhtfunktsioon on erinevaid linnakeskusesse sobivaid maakasutuse sihtotstarbeid võimaldav ala, peamiselt eri tüüpi elamute, äri- ja väikeettevõtluse hoonete ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa. Samuti võib sinna rajada üldkasutatavaid hooned või muud sotsiaalmaa sihtotstarbega maakasutust. Segahoonestuse maale on keelatud ehitada tootmishooneid, v.a alajaamad.

Ärimaale (sh olemasolev kaubandus- ja teenindushoone maa jms, üldplaneeringu kaardil tähisega ) ja **äri reservmaale** (üldplaneeringu kaardil tähisega ) võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooned ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus- ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete koostamine vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Erandina võib selle juhtfunktsiooniga alal asuda äripiirkonda otseselt teenindavate tehnorajatiste maa (katastri järgi tootmismaa). Samuti on lubatud sinna rajada vabaaja veetmisega seotud ettevõtlust jmt.

Tootmismaa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) ja **tootmismaa reservmaa** (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on lubatud rajada tootmismaa sihtotstarbega haakuvat maakasutust, st tootmisega tegelevaid ettevõtteid, tööstusehitisi, nende laoplatse, olmeruume, tootmishoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti kõiksugu rajatisi, mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks, arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnoahtlikkuse astmele. Reserveeritud tootmismaa võib rajada samuti jäätmekäitlusehitisi, tehnorajatisi, alajaamasid jms.

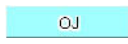
Põllumajanduslik tootmismaa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) ja **põllumajandusliku tootmise reservmaa** (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on ette nähtud selleks, et rajada sinna põllumajandusliku tootmisega tegelevaid ettevõtteid, nende laoplatse, olmeruume, hoonete teenindamiseks vajalikke büroosid, samuti erinevaid rajatisi, loomade pidamise aedikuid vms, mis on otseselt vajalikud põllumajandusliku tootmisprotsessi korraldamiseks, arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnoahtlikkuse suhtes. Sinna võib rajada ka tehnorajatisi, alajaamasid jmt.

Hoonestatud puhkemaale (üldplaneeringu kaardil tähisega ) võib rajada ainult puhke- või turistide teenindamise alase äritegevusega seotud hooned ja rajatisi (sh majutushooned, söögikohad, kauplused, teenindust pakkuvad ruumid, ujulad, spordisaalid vms) või üldkasutatavaid hooned või rajatisi (nt staadionid, spordirajatised jms).

Hoonestamata puhkemaale (üldplaneeringu kaardil tähisega ) võib rajada puhkealaseid rajatisi, nt golfiväljakud, spordiväljakud, erinevad vaba-aja veetmise atraktsioonid jmt, mis haakub üldkasutatava maa sihtotstarbega.

Raudteemaa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on raudtee ja selle sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike hoonete ja rajatiste alune ning nende teenindamiseks vajalik maa.

Kalmistumaa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) ja **kalmistu reservmaa** (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on üldkasutatav, sotsiaalmaa sihtotstarbega maa, mis on ette nähtud surnute matmiseks.

Jäätmekäitluse maa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on jäätmekäitlusehitiste maa ehk jäätmete kogumise ja ümbertöötlemise ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa (katastri järgi tootmismaa).

Tehnoehitise maa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluv maa. Selle alla kuuluvad sideteenust pakkuvad, energiat tootvad ja jaotavad, puhast vett tootvad ja jaotavad ning reoveepuhastusega tegelevad ettevõtted (katastri järgi tootmismaa).

Haljasala ja parkmetsamaa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on hooldatud või looduslik roheala (katastri järgi kas maatulundusmaa, kaitsealune maa, sihtotstarbeta maa, sotsiaalmaa). Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus. Samuti on lubatud sinna täiendava kõrghaljastuse rajamine. Haljasala maale võib kujundada parke jm haljastuid kokkuleppel maaomanikuga. Alale on lubatud vajadusel rajada teid ja tehnovõrke (st lubatud on transpordimaa või tootmismaa kõrvalsihtotstarve).

Looduslik haljasmaa (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisel määral inimtegevusest puutumatusena ja kus puuduvad ettevalmistused muuks tegevuseks (nt puhkus, sport, kogunemine vabas õhus jm). Loodusliku haljasmaa kasutamisel tuleks säilitada olemasolev looduslik pinnas ja haljastus ning seal tuleks vältida kaevetöid.

Kaitsehaljastus (üldplaneeringu kaardil tähisega ) on haljastus, mille põhifunktsiooniks on keskkonnakaitseline kahjulike tegurite (nt tuul, müra vmt) mõju vältimine või leevendamine. Kaitsehaljastuse juhtfunktsiooniga alal (katastri järgi võib see ala olla kas maatulundusmaa, kaitsealune maa, sihtotstarbeta maa, sotsiaalmaa) tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Rohevõrgustiku alal (üldplaneeringu kaardil tähisega ) asuvad nii rohevõrgustiku tuumalad kui ka koridorid. See on valdavalt metsa- või

põllumajandusliku kasutusega aga ka kaitsealune ala, kus on valdavalt maatulundusmaa sihtotstarve või siis olemasolev elamumaa hajaasustusviisil. Rohevõrgustiku tuumaladel ja koridorides on lubatud rajada ainult hajaasustusviisil elamuid ja nende abihooned. Selliste elamute rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus on piiratud ja sätestatud ptk 2.2.3.2 ning neile on seatud kohustuslikud lisatingimused ptk 2.5.1.2. Väljapoole elamu hooviala võib rohevõrgustiku alal rajada ainult puhketeenindusfunktsiooniga üldkasutatavaid ajutisi ehitisi või väikeehitisi, kui sealjuures täidetakse kõiki siinses planeeringus rohevõrgustiku alale ehitamise nõudeid.

Määratlemata ala ehk üldplaneeringu kaardil olev **valge ala** on metsa- või põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga ala, st valdavalt maatulundusmaa aga ka olemasolev elamumaa hajaasustusviisil. Valgel alal on elamu rajamiseks sobilike maaüksuste minimaalne suurus piiratud ja sätestatud ptk 2.2.3.2.

3.2 Reservmaa tähendus

Üldplaneeringuga on maa juhtfunktsioon vastavuses kas üldplaneeringu koostamise hetke järgse maakatastri kohase maasihtotstarbega¹⁰, kehtestatud detailplaneeringus määratud sihtotstarvetega või on reserveeritud maa mingiks teiseks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune sihtotstarve. Maa reserveerimine mingi tulevase juhtfunktsiooni jaoks, mis erineb üldplaneeringu koostamise aegsest sihtotstarbest ei tähenda maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutuselevõttu. See tähendab Tamsalu Vallavolikogu poolse juhise andmist, mis suunas maakasutus antud alal võiks muutuda. Näiteks elamumaa reservmaa, ärimaa reservmaa, tootmismaa reservmaa vms näeb ette seal vastava maakasutamise eelistamist (juhtfunktsiooni järgi lubatud maakasutus on lahti seletatud üldplaneeringu ptk 3.1). Sealjuures võib omavalitsus kaaluda detailplaneeringuga reservmaaks arvatud alale anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi ulatuda üle 45% põhimaakasutuse juhtotstarbe järgsete sihtotstarvete ega olla vastuolus siinses üldplaneeringus toodud selgitustega antud juhtfunktsiooni kohase maakasutuse peamiste eesmärkide kohta.

Üldplaneeringu elluviimisel tuleb lisaks arvestada, et maa reserveerimine mingil muul juhtfunktsioonil, kui tänane katastris olev või kehtestatud detailplaneeringus olev maakasutuse sihtotstarve, ei anna alust oletada reserveeritud alale detailplaneeringu kehtestamise tagamist. Vallavalitsusel ja volikogul on vaatamata maa reserveerimisele alati õigus keelduda ka vastavalt reserveeritud juhtfunktsioonile algatatud ja koostatud detailplaneeringu kehtestamisest, kui selle elluviimine ei täidaks valla arengu üldeesmärke. Samuti võidakse detailplaneeringu kehtestamisest keelduda, kui selle elluviimise tulemuste hindamiseks koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes ja planeeringu menetluse läbi viimisel jõutakse põhjendatud järeldusteni reaalse keskkonnohu või keskkonnakvaliteedi halvenemise kohta. Sellistel juhtudel vallavalitsus ja volikogu kaaluvad igakord mõju tegurite olulisust ja võtavad arvesse detailplaneeringu menetlusel esitatud seisukohti, seatud keskkonningimuste tõhusust ning langetavad saadud

¹⁰ Olemasolev maakasutus on üldplaneeringus antud nii, et see vastaks reserveeritud juhtfunktsiooni ehk juhtotstarbe peamisele maakasutusele. Juhtotstarve võib sisaldada väiksemas matus kõrval sihtotstarbeid.

info alusel otsuse detailplaneeringu kehtestamise võimalikkuse kohta konkreetsel juhul.

Üldplaneeringut viiakse ellu reserveeritud juhtfunktsiooniga alal:

- 1) **Detailplaneeringu kohustusega alal läbi detailplaneeringu.** Detailplaneeringu kohustusega alal on juhtfunktsiooni eesmärk anda suund tegevusele, mille jaoks on lubatud mingis valla piirkonnas detailplaneeringuid algatada. Selle eesmärk on välistada neil aladel kogukonnale mittesobilik muu maakasutus peale senise või üldplaneeringu reservmaa juhtfunktsiooni järgne maakasutus.
- 2) **Detailplaneeringu kohustuseta aladel läbi projekteerimistingimuste väljastamise ja läbi maakorralduslike toimingute jaoks lubade andmise või läbi nende toimingute kooskõlastamise, vastavalt üldplaneeringus sätestatud reeglitele** ja reservmaa juhtfunktsiooni järgsele maakasutusele.

Kui detailplaneeringu algatamise taotlus või projekteerimistingimuste taotlus või maakorralduslike toimingute eesmärk ei vasta üldplaneeringus määratule peab taotleja esitama vallavalitsusele või vallavolikogule omapoolse motiveeritud põhjuse üldplaneeringu muutmiseks. Vallavolikogu võib erandkorras sellise taotluse alusel lubada koostada üldplaneeringut muutva detailplaneeringu. Samas on vallavolikogul õigus ka keelduda üldplaneeringu muutmisest, et tagada juba varem kokkulepitud maakasutuse arengusuundade ja reeglite jätkumine. Omavalitsusel on kohustus ennekoike tagada huvide tasakaalustatus ja vastavus juba varem kokkulepitud üldistele valla arengueesmärkidele.

Reserveeritud juhtfunktsiooni järgset maad võib maaomanik edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Kui maad soovib kasutada planeeringus toodud eesmärgil keegi teine, kui maaomanik ise, tuleb tal maa praeguselt maaomanikult ära osta või kokku leppida maaomanikuga selle kasutusõigus muul viisil. Näiteks elamumaana reserveeritud maale saab tellida detailplaneeringu ja vastavalt sellele kruntida maa elamukruntideks ja taotleda sinna ehituslubasid.

4 DETAILPLANEERINGUTE VAJADUS JA OLEMASOLEVATE PLANEERINGUTE KEHTIVUS

Detailplaneering koostatakse omavalitsuse territooriumi väiksema osa kohta ja see on lähiaastateks kavandatava ehitustegevuse aluseks. Detailplaneering koostatakse üldjuhul saavutamaks üldplaneeringuga kavandatu elluviimist. Detailplaneeringu koostamist Tamsalu valla territooriumil korraldab Tamsalu Vallavalitsus, kes võib sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise õiguse andmiseks kinnisasja omanikule või teistele isikutele, kellel on soov antud maa-alale ehitada.

Detailplaneeringu kohustusega ala piiride sees (vt *üldplaneeringu kaart*) ja üldplaneeringus loetletud juhtudel tuleb uute hoonete ehitamiseks, olemasolevatele hoonetele juurdeehituste tegemiseks, maa-alade kruntideks jaotamiseks ning olemasolevate kruntide piiride muutmiseks koostada detailplaneering (v.a kui seadus lubab selles osas erandi teha).

Täpset detailplaneeringute koostamise järjestust käesoleva üldplaneeringuga ei määratleta, sest see võib muutuda takistavaks üldplaneeringu elluviimisel, kuna väga paljusid detailplaneeringuid algatatakse ja rahastatakse koos selle algatamisest huvitatud isikuga.

4.1 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringualal jäävad kehtima kõik varem kehtestatud detailplaneeringud. Nende alusel on määratud maakasutuse juhtfunktsioonid üldplaneeringu kaardil.

5 ETTEPANEKUD KEHTIVA MAAKONNATEEMAPLANEERINGU MUUTMISEKS

5.1 Ettepanek rohevõrgustiku täpsustamiseks

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada kehtivat Lääne-Viru maakonna teemaplaneeringut „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused*”.

Käesoleva planeeringuga on rohelise võrgustiku tuumalade ja koridoride piire muudetud ja täpsustatud vastavalt valla üldplaneeringu mõõtkavale. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla poolt oluliseks peetud looduskooslused ning väärtusliku maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik maakondlikke ja valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Täpsustatud rohevõrgustiku alade paiknemine on toodud *joonisel Tamsalu valla rohevõrgustik ja väärtuslikud põllud*.

6

RAKENDUSSÄTTED

Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel (vt *Lisa 5*) jätkatakse projekteerimist ja ehituslubade väljastamist.

Kõikide nende detailplaneeringute puhul, mille menetlus on pooleli tuleb võimaluse piires arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul, kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga, tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga enne, kui see esitatakse vastuvõtmiseks, avalikustamiseks või kehtestamiseks (va juhul, kui planeeringut menetletakse otseselt käesolevat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna).

Käesoleva Tamsalu valla üldplaneeringu kehtestamisega tühistatakse ühtlasi planeeringu ala ulatuses *Tamsalu valla üldplaneering* (OÜ E-Konsult 2000, kehtestatud 24.08.2000. a Tamsalu valla volikogu poolt).

Kuna käesoleva planeeringu elluviimisest tekkiv mõju on hinnatud *Tamsalu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes*, ei ole üldplaneeringu elluviimisest tekkivaid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid eraldi käesolevas üldplaneeringus välja toodud.

Käesoleva üldplaneeringu elluviimise majanduslikud võimalused sõltuvad valla arengukavas kavandatud tegevustest ja eelarves kavandatavatest võimalustest. Eraomanike, arendajate või riigi initsiatiivil algatatavate detailplaneeringute rahastamiseks sõlmib vald omaniku või detailplaneeringu algatamise taotlejaga planeeringu rahastamise kokkuleppe ja täpse korra vastavalt seadustes ja *Tamsalu valla ehitusmääruses* sätestatud korrale. Vastav leping sõlmitakse enne iga detailplaneeringu kehtestamist. Erahuvides arendatavate alade välja ehitamine toimub reeglina arendaja enda vahenditest.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. *Soovitused üldplaneeringu koostamiseks*. Toimetaja Lass, Kaur, koostanud AS Entec, 2000, Tallinn, Keskkonnaministeerium.
2. *Tamsalu valla arengukava aastateks 2008-2014*. Tamsalu Vallavolikogu 25.06.2008. a määrus nr 5. Tamsalu vald.
3. *Tamsalu valla arengustrateegia 2025 „Töökas ja sportlik Tamsalu”*. 2005, Tamsalu vald.
4. *Tamsalu valla ehitusmäärus*. Tamsalu Vallavolikogu 22.11.2006. a määrus nr 41. Tamsalu vald.
5. *Tamsalu valla üldplaneering*. OÜ E-Konsult, 2000, Tallinn. Kehtestatud Tamsalu Vallavolikogu 30.11.2000. a määrusega nr 21.
6. *Tamsalu valla jäätmehoolduseeskiri*. Tamsalu Vallavolikogu 28.02.2007. a määrus nr 2 ja 23.05.2007. a määrus nr 11.
7. *Tamsalu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava*. Sweco Eesti AS, 2007, Tamsalu.
8. *Tamsalu, Väike-Maarja, Rakke ja Laekvere valdade jäätmekava 2009 – 2014*. Tamsalu Vallavolikogu 04.02.2009. a määrus nr 5.
9. Lääne-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”. Lääne-Viru Maavalitsuse majandus- ja arengu osakond, 2006, Rakvere.
10. *Planeeringute leppemärgid*. Keskkonnaministeerium, 2002, Tallinn.

Seadusandlik taust:

1. *Ehitusseadus* (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439; 2007, 12, 66; 16, 77; 24, 128; 66, 408; 2008, 8, 58; 8, 59; 2009, 20, 132).
2. *Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne-Viru maakonnas*, Vabariigi Valitsuse 15.09.2005. a määrus nr 237 (RT I 2005, 51, 404; 2009, 7, 48).
3. *Jäätmeseadus* (RT I 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 19, 94; 19, 94; 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15).
4. *Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri*, Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006. a määrus nr 64 (RT I 2006, 12, 89; 2009, 7, 48).
5. *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*, Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 (RT I 2008, 46, 260; 57, 317).
6. *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seadus* (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15).
7. *Looduskaitseseadus* (RT I 2004, 38, 258; 53, 373; 2005, 15, 87; 22, 152; 2006, 30, 232; 2007, 25, 131; 62, 396; 2008, 34, 211; 56, 314; 2009, 3, 15).
8. *Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu*, Keskkonnaministri 15. juuni 2004. a määrus nr 73 (RTL 2004, 87, 1362; 2005, 47, 652).
9. *Muinsuskaitseseadus* (RT I 2002, 27, 153; 47, 297; 53, 336; 63, 387; 2004, 25, 171; 2007, 12, 66; 2008, 3, 24; 51, 287).
10. *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*, Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 (RTL 2002, 38, 511).

11. *Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskiri*, Vabariigi Valitsuse 21. jaanuari 2003. a määrus nr 17 (RT I 2003, 10, 49; 2009, 7, 47).
12. *Planeerimisseadus* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115; 28, 170; 37, 251; 39, 262).
13. *Rahvatervise seadus* (RT I 1995, 57, 978; 1996, 3, 56; 49, 953; 1997, 37/38, 569; 1999, 30, 415; 88, 804; 2001, 23, 128; 2002, 32, 187; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 90, 521; 2003, 26, 156; 160; 2004, 45, 315; 75, 520; 87, 593; 2005, 24, 179; 2006, 28, 211; 55, 405; 2007, 1, 1; 12, 66; 22, 114; 24, 127; 63, 397; 2008, 58, 329).
14. *Raudteeseadus* (RT I 2003, 79, 530; 2004, 18, 131; 2005, 38, 298; 40, 312; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 63, 398; 66, 408; 2008, 30, 191; 2009, 3, 15).
15. *Teeseadus* (RT I 2003, 79, 530; 2004, 18, 131; 2005, 38, 298; 40, 312; 2006, 30, 232; 2007, 12, 66; 14, 70; 63, 398; 66, 408; 2008, 30, 191; 2009, 15, 93).
16. *Tervisekaitsenõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele*, Sotsiaalministri 28.12.2001. a määrus nr 156 (RTL 2002, 9, 87; 2007, 32, 563).
17. *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine*, Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61 (RTL 1997, 3, 8; 2004, 96, 1500; 2009, 11, 131).
18. *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 240; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 1998, 61, 987; 1999, 10, 155; 1999, 54, 583; 1999, 95, 843; 2001, 7, 19; 2001, 42, 234; 2001, 50, 283; 2001, 94, 577; 2002, 1, 1; 2002, 61, 375; 2002, 63, 387; 2003, 13, 64; 2003, 26, 156; 2003, 51, 352; 2004, 28, 190; 2004, 38, 258; 2005, 15, 87; 2005, 37, 280; 2005, 67, 512; 2006, 28, 211; 2007, 1, 1; 2007, 62, 396; 2007, 66, 408; 2009, 1, 2; 3, 15; 20, 131).
19. *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus* (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280, 2009, 3, 15).

Interneti allikad:

1. AS Pöyry Entec koduleht www.entec.ee
2. COMMIN BSR glossaries <http://commin.org/en/bsr-glossaries/national-glossaries/estonia/segahoonestusala.html>
3. Eesti Geoloogiakeskuse andmebaasid www.egk.ee/egk/?r=r8&ra=r8_2_2_2
4. Elektrooniline Riigi Teataja www.riigiteataja.ee
5. Kultuurimälestiste riiklik register <http://register.muinas.ee>
6. Lääne-Viru Maavalitsus www2.l-virumv.ee
7. Lääne-Virumaa infoportaal www.virumaa.info
8. Lääne-Virumaa rahvastikustatistika www.virumaa.info/maakond/rahvastik
9. Maa-ameti avalik kaarditeenus <http://xgis.maaamet.ee/>
10. OÜ Head koduleht, lingid planeeringutest: www.headandlead.com/planeerimine
11. Pandivere Arendus- ja Inkubatsioonikeskus www.pandivere.eu