



MIKITAMÄE VALLA ÜLDPLANEERING

MIKITAMÄE VALLAVALITSUS

MIKITAMÄE 2010

SISUKORD



SISSEJUHATUS.....	5
1. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATAVAD MÕISTED.....	6
2. ÜLDISED MAAKASUTUSTINGIMUSED.....	9
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD	11
4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED	13
4.1. ELAMUMAA (E).....	17
4.1.1. Planeeritud tegevused.....	17
4.1.2. Maakasutustingimused.....	18
4.2. ÄRIMAAD (Ä).....	20
4.2.1. Planeeritud tegevused.....	21
4.2.2. Maakasutustingimused.....	21
4.3. TOOTMISMAA (T).....	22
4.3.1. Planeeritud tegevused.....	22
4.3.2. Maakasutustingimused.....	22
4.4. MÄETÖÖSTUSMAA (Mt) JA TURBATÖÖSTUSMAA (Tt).....	24
4.4.1. Planeeritud tegevused.....	24
4.4.2. Maakasutustingimused.....	24
4.5. SOTSIAALMAA (Üh või Üm).....	24
4.5.1. Planeeritud tegevused.....	24
4.5.2. Maakasutustingimused.....	26
4.6. VEEKOGUDE MAA (V).....	26
4.6.1. Maakasutustingimused.....	26
4.7. TRANSPORDIMAA (L).....	27
4.7.1. Planeeritud tegevused.....	27
4.7.2. Maakasutustingimused.....	28
4.8. JÄÄTMEHOIDLA MAA (J).....	28
4.8.1. Planeeritud tegevused.....	29
4.8.2. Maakasutustingimused.....	29
4.9. RIIGIKAITSEMAA (R).....	29
4.9.1. Planeeritud tegevused.....	29
4.9.2. Maakasutustingimused.....	30
4.10. MAATULUNDUSMAA (M).....	30
4.10.1. Planeeritud tegevused.....	30

4.10.2. Maakasutustingimused.....	30
5. INFRASTRUKTUUR.....	32
5.1. TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	32
5.1.1. Elektrivarustus.....	32
5.1.2. Telefoniside ja internetiühendus.....	33
5.1.3. Vesi ja kanalisatsioon.....	33
5.1.4. Tuletõrjevesi.....	34
5.2. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE.....	35
5.3. LIIKLUSKORRALDUS.....	36
5.3.1. Planeeritud tegevused.....	36
5.3.2. Maakasutustingimused.....	36
5.4. SILDUMISKOHAD.....	36
5.4.1. Planeeritud tegevused.....	36
5.4.2. Maakasutustingimused.....	37
5.5. PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUS	38
5.5.1. Planeeritud tegevused.....	38
5.5.2. Maakasutustingimused.....	38
6. PIIRANGUD.....	40
6.1. KAITSEALUNE MAA	40
6.1.1. Looduskaitsetised piirangud.....	40
6.1.2. Muinsuskaitsetised piirangud.....	40
6.2. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD....	41
6.2.1. Maakasutustingimused.....	42
6.3. ROHELINE VÕRGUSTIK.....	45
6.3.1. Maakasutustingimused.....	46
7. RAKENDUSSÄTTED.....	48
7.1. TIHEASUSTUSEGA ALADE MÄÄRAMINE.....	48
7.2. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	48
7.3. PLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA JÄRJESTUS.....	48
7.4. EELNEVATE PLANEERINGUTE KEHTETUKS TUNNISTAMINE.....	48
7.5. KEHTESTATUD MAAKONNAPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD.....	49
7.6. ERAÕIGUSLIKU ISIKU MAAL ASUVA TEE AVALIKULT KASUTATAVAKS TEEKS MÄÄRAMINE	49
7.7. ETTEPANEK MAADE MUNITSIPALISEERIMISEKS.....	50
7.8. ÜLDPLANEERINGUGA SAMAAEGSELT KOOSTATAVATE DETAILPLANEERINGUTE MENETLEMINE.....	51



8. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE KOKKUVÕTE.....	52
9. ÜLDPLANEERINGU JOONISED.....	54



SISSEJUHATUS



Mikitamäe valla üldplaneering algatati 29.08.2007 otsusega nr 34 “Mikitamäe valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine”. Üldplaneering hõlmab kogu Mikitamäe valla haldusterritooriumi. Koos üldplaneeringu koostamisega viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Mikitamäe valla üldplaneeringu koostamise eesmärk on kujundada Mikitamäe valla ruumilise arengu põhimõtted ja seeläbi luua eeldused keskkonna tasakaalustatud ning säästvaks arenguks, määratleda võimalused elanike sotsiaalsete ja kultuuriliste vajaduste rahuldamiseks, luua tingimused soodsa majanduskeskkonna kujunemiseks, investeeringute kaasamiseks ja Mikitamäe valla ning lähivaldade tasakaalustatud ning terviklikuks arenguks.

Mikitamäe valla üldplaneering koosneb joonistest, seletuskirjast ja lisadest. Seletuskiri on planeeringulahenduse tekstiline osa, mis määrab maakasutustingimused. Lisades on antud ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessist ning lähteolukorrast.

Üldplaneeringu koosseisu kuuluvad järgmised joonised:

- ♦ Maakasutustingimused ning -piirangud – joonisel on kajastatud olulisimad maakasutust piiravad kitsendused (nt kaitsealad, tehnorajatiste kaitsevööndid, veekogude piiranguvööndid jne);
- ♦ Mikitamäe valla ja suuremate asumite tsoneerimine – joonisele on kantud kavandatav maakasutus juhtotstarvete kaupa. Kompaktse hoonestusega aladel on näidatud lausaline tsoneering ehk nii juba olemasolevad kui üldplaneeringuga kavandatavad maakasutuse juhtotstarbed, hajaasustusega aladel on joonisele kantud vaid kavandatav maakasutus;
- ♦ Mikitamäe valla tehnovõrkude arenguskeem – kajastab valla arengu seisukohast olulisimate tehnovõrkude paiknemist ning nende arendamise võimalusi;
- ♦ Väärtuslikud alad ja puhkekohad – joonisel on kajastatud Mikitamäe valla olulisimad looduskaitsealad kui ka kultuuriloolised väärtused;
- ♦ Ruumiline areng ja funktsionaalsed seosed – iseloomustab vallasiseseid (tõmbekeskused) kui ka väliseid (liikumissuunad) seoseid ning munitsipaalomandisse taotletavate maade paiknemist.

Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud põhimõttest, et valla maakasutus ja ehitustegevus tagaks elamisväärse keskkonna olles suunatud pikaajalistele kohalikele elanikele rahuldavatele lahendustele. Planeerimis- ja ehitusalastes küsimustes on püütud leida tasakaal omandiõiguse vaba teostamise ja avalike huvide vahel.

1. ÜLDPLANEERINGUS KASUTATAVAD MÕISTED



AVALIKULT KASUTATAV VEEKOGU – veekogu, millel toimub selle avalik kasutamine igäihe poolt ilma veekogu seisundit mõjutavate ehitiste või tehnovahenditeta. Avalikult kasutatavad veekogud on kantud avalikult kasutatavate veekogude nimekirja.

AVALIKULT KASUTATAV TEE – riigimaantee, kohalik tee, üldiseks või kohalikuks liiklemiseks ettenähtud talitee ja eratee, mille puhul on moodustatud transpordimaa krunt või on sõlmitud leping tee avalikuks kasutamiseks.

DETAILPLANEERING – planeering, mis koostatakse valla või linna territooriumi väiksema osa kohta ja mis on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Kehtestatud detailplaneeringuga määratakse reeglina maa-ala kruntimise põhimõtted, ehitusõigused, hoonestusalad, liikluskorralduse põhimõtted, haljastuse põhimõtted, kujad, tehnovõrkude asukohad, keskkonnatingimused jne.

HAJAASUSTUSALA – kohaliku omavalitsuse territooriumi osa, mis ei ole määratud tiheasustusega alaks.

HOONESTUS, HOONESTU – ühel maaüksusel, kinnistul asetsevad hooned. Üldise mõistena tähistab ühte talumajapidamist või kompaktse hoonestusega alal paiknevat eramut koos kõrvalhoonetega.

HOONESTUSLAAD – kindlale piirkonnale iseloomulik hoonestute paigutus. Hoonestuslaadi iseloomustavad ehitusjoon, hoonete asetus, juurdepääsuteed jne.

JÄÄKREOSTUS – minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud pinnase ja põhjavee reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust.

KATASTRÜKSUS – maakatastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk.

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE – protsess, mille tulemusena selgitatakse välja strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevad mõjud, alternatiivsed lahendused ja negatiivsete mõjude leevendamise võimalused.

KOGUJATEE – ühte või mitut maaüksust läbiv ja neid maantee või kohaliku teega ühendav liiklust koondav tee. Kogujateed iseloomustab transpordimaa sihtotstarbega katastrüksuse või servituudi olemasolu.

KOHALIK OMAVALITSUS – käesolevas üldplaneeringus on kohaliku omavalitsusena käsitletud Mikitamäe Vallavolikogu ja/või Mikitamäe Vallavalitsust.

KOMPAKTSE HOONESTUSEGA ALA – enamasti tiheasustusega ala sees asuv



erinevatel kinnistutel paiknev hoonete grupp. Kompaktse hoonestusega ala iseloomustavad ühiste insenervõrkude ja tänavaruumi tekkimine. Väiksemad kompaktse hoonestusega alad võivad moodustuda väljaspool tiheasustusega alasid.

KRUNDISTRUKTUUR – piirkonnale iseloomulik kruntide omavaheline paigutus, asetsemine teede ja tänavate suhtes, kuju ja suurus.

KRUNT – ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

KÜLAKESKUS – ühe või mitme küla kasutamiseks mõeldud ühistegevuste ala. Tavaliselt mõeldakse külakeskuste all külaväljakuid koos nende juurde kuuluvate hoonete ja rajatistega.

KÜLA TUUMIK – asustusüksuse selgelt piiritletav ja tihedamalt hoonestatud ala. Ajalooliselt tavaliselt kõige vanem piirkond, mis võib koondada endas sotsiaalseid teenuseid: pood, raamatukogu jne.

LAUTER – paatide looduslik randumiskoht, kus saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, koosneb paadikinnitamisvaiast või vaia külge kinnitatud ujuvplatvormist. Valdav osa sildumisrajatistest on eraomanduses.

LOODUSLIKULT VÄÄRTUSLIK ALA – roheline võrgustiku ala, kaitseala, Natura 2000 võrgustiku ala, vääriselupaiga, märgala- ja metsamaa.

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE – üldplaneeringu koostamise käigus jaotatakse kogu planeeringuala, kohaliku omavalitsuse territoorium, funktsionaalseteks tsoonideks ja igale tsoonile määratakse maakasutuse juhtotstarve. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringu koostamisel kindlale maa-alale kokkuleppeliselt määratud maakasutuse valdav otstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA – maa-ala koos seal asuva hoonestuse, haljastuse, krundistruktuuri, teede ja tänavate võrgustiku ning reljeefiga. Miljööväertuslik ala sisaldab endas eelkõige kohalike elanike jaoks ajaloolist, kultuurilist või tavandilist tähendust – identiteediväärtused.

MÜRATÕKE – müra summutamiseks mõeldud haljastus või rajatis, mis neelab või peegeldab müra.

OLULINE KESKKONNAMÕJU (tavaliselt märgitakse ära negatiivne mõju) – keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

PUHKEALA – puhkamiseks looduslikult soodus maa-ala, mida on otstarbe järgi kohandatud.



PUHVERTSOON – negatiivseid mõjusid vähendav üleminekuala.

ROHELINE VÕRGUSTIK – ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb tuumaladest ning neid ühendavatest koridoridest. Tuumaladel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt tuumalalt teisele. Tuumaladele on omane massiivsus, kompaktsus ja looduskaitsealine väärtus, koridorid seovad omakorda tuumalad tervikuks, tagades liikide leviku.

SIHTOTSTARVE – õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed.

SOTSIAALNE INFRASTRUKTUUR – esmateenused, mis peavad kindlasti inimestele igapäevaselt ja võimalikult lihtsalt kättesaadavad olema, perioodiliselt kasutatavad teenused ning nn tugiteenused. Olulisimad sotsiaalse infrastruktuuri objektid on haridusasutused (lasteaed, algkool, põhikool, gümnaasium), tervishoiuasutused (perearst, apteegiteenus) ning tugiteenused (kogukonnakeskus).

TALU ÕUEPLAAN – detailplaneeringu koostamise kohustuseta hajaasustusalal ehitusõiguse taotlemiseks koostatav plaan. Talu õueplaani on näidatud minimaalselt õueala ja seda ümbritseva hoonestuse paigutus, vajalikud tehnovõrgud, juurdepääsud ning lähteandmed ja tingimused nende projekteerimisele.

TIHEASUSTUSEGA ALA – kohaliku omavalitsuse territooriumi selgelt piiritletav osa, mis on tiheasustusega alaks määratud käesoleva üldplaneeringuga.

VIRGESTUSALA – puhkeotstarbeline ala igapäevaseks kasutamiseks. Looduslik või kultuuristatud territoorium tiheasustusega alal või selle läheduses, mis on vajalik inimestele virgestustegevuseks ning sotsiaalseks lävimiseks. Virgestusala peab suutma rahuldada erinevate vanusegruppide vajadusi, näiteks rahulikud istumiskohad ja mänguväljakud.

VÄÄRTUSLIK MAASTIK – Põlva maakonna teemaplaneeringuga “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” väärtuslikeks maastikeks määratud maa-alad. Teemaplaneeringus on väärtustatud eelkõige kultuurmaastikud, kus on paremini säilinud ja eksponeeritud looduslike, kultuuriliste või ajalooliste väärtuste kontsentratsioon.

ÖKOTUNNEL – metsloomade käiguradadele tee ohutuks ületamiseks rajatud spetsiaalne tunnel.

ÜLDPLANEERING – planeering, mis koostatakse valla või linna territooriumi või selle osade kohta. Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

2. ÜLDISED MAAKASUTUSTINGIMUSED



Mikitamäe vallas on üks tiheasustusega ala – Mikitamäe küla kompaktses hoonestusega ala. Üldplaneeringuga määratakse kompaktses hoonestusega aladeks ka Vööpsu, Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare, Laossina, Usinitsa, Selise ja Rõsna külade ajaloolised tuumikud.

Uute kompaktses hoonestusega alade rajamine on soovitatav vaid olemasolevate kompaktses hoonestusega alade vahetus naabruses, et neid oleks võimalik ühendada tehnovõrkude ja olemasolevate teede ning tänavatega.

Kavandatavatele elamukruntidele seatakse lähtuvalt piirkonnast soovituslik krundi suuruse piirang, et tagada piirkonnale omane ja looduskeskne ilme. Soovitatavad maaüksuste suurused on välja toodud *peatükis 4.1.2. „Elamumaa. Maakasutustingimused“*. Maatulundusmaa väiksemateks elamukruntideks jagamisest võib kohalik omavalitsus keelduda. Erandjuhul toimub maaüksuste väiksemaks jagamine põhjendatud vajaduse korral detailplaneeringu alusel. Väiksemad maaüksused võib moodustada alajaamade, pumplate jt tehnorajatiste tarbeks.

Sotsiaalse infrastruktuuri arendamisel tuleb lähtuda asustustihedusest ning põhjendatud vajadusest, seejuures peab kõigile vallaelanikele olema tagatud sotsiaalteenuste kättesaadavus. Teenindusfunktsiooniga ettevõtte on soovituslik rajada asula keskusse. Mikitamäe vallas on sotsiaalse infrastruktuuri teenuseid (tervishoid, haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur) võimalik osutada olemasolevaid ehitisi vastavalt kasutusele võttes ja kohandades.

Tootmis- ja ärimaad on otstarbekas planeerida olemasolevate infrastruktuuri elementidega aladele või nende naabrusesse. Asukoha valikul eelistada maanteed lähedust, kus esineb üldjuhul oluliselt suurem keskkonnamõju, mis muudab piirkonna vähem sobivaks elamute püstitamiseks. Arvestada tuleb olemasolevate juurdepääsuteedega ning võimalusel vältida uute mahasõitude rajamist maanteedelt.

Ehitiste rajamisel maaparandusega aladel tuleb tagada olemasolevate ja toimivate maaparandussüsteemide töö selliselt, et ei kahjustataks ega mõjutataks kinnistu ning selle naaberalade veerežiimi.

Hoonestuse kavandamisel tuleb detailplaneeringu või õueplaani koostamise käigus lahendada tuletoorjaveega varustatus vastavalt kehtivatele normidele. Hoonestuse rajamisel tuleb järgida hoonetele ja nende osadele esitatud tuleohutusnõudeid.

Hoonestuse kavandamisel tuleb järgida piirkonna hoonestuslaadi ning võimalusel kasutada iseloomulikke ehitus- ja viimistlusmaterjale. Eelistatud on varasemate hoonestusalade taashoonestamine.

Lisaks üldistele maakasutustingimustele tuleb järgida maakasutuse juhtotstarvete kaupa seatud maakasutustingimusi, konkreetse ala iseärasustest lähtuvaid kohaliku omavalitsuse poolt seatavaid täiendavaid tingimusi ning teistest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.





3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel:

- ◆ uute hoonete, välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
- ◆ olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33% suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;
- ◆ maa-ala kruntideks jaotamise korral.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad Mikitamäe vallas on:

- Mikitamäe küla keskus ja tootmishoonete maa-ala (kompaktse hoonestusega ala);
- Võõpsu küla keskus kompaktse hoonestusega ala;
- Beresje küla keskus kompaktse hoonestusega ala;
- Lüübnitsa küla kompaktse hoonestusega ala;
- Selise küla kompaktse hoonestusega alad;
- Audjassaare küla kompaktse hoonestusega ala;
- Usinitsa küla kompaktse hoonestusega ala;
- Laossina küla kompaktse hoonestusega ala;
- Rõsna küla kompaktse hoonestusega ala;
- Rääsolaane väärtusliku külamiljööga ala;
- Niitsiku puidutöökoja maa-ala.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid tuleb detailplaneering koostada järgmistel juhtudel:

- ◆ ranna ja kalda piiranguvööndis maa-ala jagamisel kruntideks;
- ◆ looduskaitse all olevatel ja muinsuskaitse aluste mälestiste kaitsevööndites olevatel aladel;
- ◆ jäätmeoidla juhtotstarbega maade kavandamisel;



- ◆ roheline võrgustiku aladel ja väärtuslikel maastikel, kui kavandatava tegevusega kaasneb maakasutuse juhtotstarbe ja sihtotstarbe muutmine;
- ◆ äri- ja tootmismaa funktsiooniga aladel juhul kui maakasutuste juhtotstarve pole määratud üldplaneeringuga;
- ◆ ühiskondlike ehitiste kavandamisel;
- ◆ avalikult kasutatavate puhkealade rajamisel;
- ◆ hajaasustusaladel maa-ala kruntideks jagamisel elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada enam kui viiest pereelamust koosnevat hoonete gruppi;
- ◆ sadamate, avalikult kasutatavate väikesadamate ning üle viiekohaliste eraomanduses olevate väikesadamate rajamisel;
- ◆ tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste (välja arvatud tiigid ja kraavid) ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide ehitamisel.

Eelnimetatud aladel ja juhtudel, välja arvatud kompaktse hoonestusega alad, võib kohalik omavalitsus kaalutletud otsuse alusel lubada kavandatud tegevust ilma detailplaneeringu koostamiseta, kui ei ole ette näha negatiivset keskkonnamõju naaberladele ega ümbritsevale looduskeskkonnale.

Põhjendatud vajaduse korral võib kohalik omavalitsus algatada detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, mille puhul üldreeglina detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Detailplaneeringu koostamise algatamise kaalutusotsuse aluseks võib olla kavandatava tegevuse tagajärjel tekkiv oluline mõju looduskeskkonnale, inimese tervisele või varale. Samas tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise vajadust.



4. MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringu koostamisel kindlale maa-alale kokkuleppeliselt määratud maakasutuse valdav otstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Reserveeritava maa-ala all mõeldakse seda, et planeeringuga reserveeritakse ala teiseks maakasutamise eesmärgiks, kui on tema praegune maakasutus. Reserveeritud maakasutuse juhtotstarbega maa-alal saab maaomanik jätkata maakasutust praegusel otstarbel, kuid tulevikus on võimalik ala reserveeritud otstarbel kasutusele võtta.

Vastava maakasutuse juhtotstarbega ala kõrvalkasutus ei või ületada 40% kogu joonisel piiritletud ühe kasutusala mahust (näiteks elamualal peab maakasutuse juhtotstarve – elamumaa – olema rakendatud vähemalt 60% ulatuses). Vastasel juhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mida tuleb vastavalt ka menetleda.

Üldplaneeringuga on määratud peamised maakasutustingimused vastavalt maakasutuse juhtotstarbele, mis tähendab, et detailplaneeringu või talu õueplaani koostamise korral peab vastaval maa-alal järgima üldplaneeringuga esitatud põhimõtteid.

***Tabel 1.** Mikitamäe valla üldplaneeringuga reserveeritavad maa-alad küla ja maakasutuse juhtotstarbe järgi*

Mikitamäe küla	Elamumaa	Olemasoleva elamumaa laiendus Mikitamäe-Kahkva maantee ja Tartu-Räpina-Värskas maantee vahelisel alal kuni koolini
	Elamumaa	Küla kaguosas Tartu-Räpina-Värskas maantee ääres Mikitamäe külast lähtudes paremat kätt
	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega ala põhjaosas tugimaantee 45 Tartu-Räpina-Värskas ääres (olemasolev hoonestus)



Mikitamäe küla	Elamumaa	Mikitamäe küla miljööväärtuslikul hoonestusalal (olemasolev hoonestus)
	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega alal tugimaantee 45 Tartu- Räpina-Värska ja kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ristmikust paremat kätt (olemasolev hoonestus)
	Elamumaa	Kahel pool kõrvalmaanteed 18208 Mikitamäe-Kahkva Soelaane piirkonnas
	Ärimaa	Kombainikuuri territoorium
	Ärimaa	Kompaktse hoonestusega ala kaguosas
	Ärimaa	Kompaktse hoonestusega alal tugimaantee 45 Tartu- Räpina-Värska ja kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ristmikul
	Tootmismaa	Jäätmejaama ja katlamaja territoorium
	Tootmismaa	Küla loodeosas olemasoleva tootmismaa (kuivati) laiendus
	Tootmismaa	Küla idaosas olemasoleva põllumajandusliku tootmishoone ümbruses
	Tootmismaa	Mikitamäe küla töökoja territooriumi laiendus



Mikitamäe küla	Ühiskondlike ehitiste maa	Koolimaja territoorium
	Üldkasutatav maa	Mikitamäe küla plats
	Üldkasutatav maa	Kavandatava skate-pargi ja spordiplatsi territoorium kortermajadest edelas
Audjassaare küla	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega alal
	Ühiskondlike ehitiste maa	Pihkva järve ääres
	Üldkasutatav maa	Külaplatsi territoorium
Beresje küla	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega alal, sh samastatakse reformimata riigimaal asuvad kalda-alad kõrvalasuva maa juhtotstarbega (E).
	Üldkasutatav maa	Kalmistu territoorium
	Üldkasutatav maa	Külaplatsi ja bussipeatuse territoorium
	Riigikaitsemaa	Beresje plats
Järvepää küla	Üldkasutatav maa	Külaplatsi territoorium
Kahkva küla	Tootmismaa	Põllumajanduslike tootmishoonete territoorium
	Tootmismaa	Olemasolevate tootmishoonete ala kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ääres
	Ühiskondlike ehitiste maa	Mõisa territoorium
Laossina küla	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega alal
	Üldkasutatav maa	Surnuaia ja selle ümbruse territoorium
	Üldkasutatav maa	Külaplatsi territoorium



Lüübnitsa küla	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega alal, sh samastatakse reformimata riigimaal asuvad kalda-alad kõrvalasuva maa juhtotstarbega (E).
	Ärimaa	Pihkva järve ääres olemasoleva ärimaa kõrval
	Ühiskondlike ehitiste maa	Kavandatava külatsässona territoorium kompaktse hoonestusega ala lõunaosas kõrvalmaantee 18195 Võõpsu-Audjassaare ääres
Niitsiku küla	Üldkasutatav maa	Külaplatsi territoorium
Puugnitsa küla	Elamumaa	Mädajõe kaldal
	Üldkasutatav maa	Kirmaskiplatsi territoorium
Rõsna küla	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega alal
	Ühiskondlike ehitiste maa	Tsässona territoorium
	Ühiskondlike ehitiste maa	Sildumiskoha territoorium
	Ühiskondlike ehitiste maa	Värska lahe kaldal asuv maaüksus
	Üldkasutatav maa	Külaplatsi territoorium
	Ühiskondlike ehitiste maa	Kõrvalmaantee 18209 Karisilla-Rõsna ääres
Rääsolaane küla	Ühiskondlike ehitiste maa	Tsässona territoorium
Selise küla	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega alal
	Üldkasutatav maa	Külaplatsi territoorium
Usinitsa küla	Ärimaa	Kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ääres



Usinitsa küla	Ühiskondlike ehitiste maa	Tsässona territoorium
Võõpsu küla	Elamumaa	Kompaktse hoonestusega alal
	Ühiskondlike ehitiste maa	Tsässona territoorium

4.1. ELAMUMAA (E)

Elamumaana käsitletakse inimeste alaliseks või perioodiliseks elamiseks ette nähtud ehitiste, sh korterelamu, suvila, aiama ja alused ja nende teenindamisega seotud maad.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 001 elamumaa (E).

4.1.1. Planeeritud tegevused

Elamumaa juhtotstarbega reserveeritakse kõik kompaktse hoonestusega alade piirsesse jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, millel üldplaneeringu koostamise hetkel asuvad elamud.

Elamumaa juhtotstarbega alasid reserveeritakse:

→ **Mikitamäe külas**

olemasoleva elamumaa laiendus kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ja tugimaantee 45 Tartu-Räpina-Värskas vahelisel alal kuni koolini;

küla kaguosas tugimaantee 45 Tartu-Räpina-Värskas ääres Mikitamäe külast lähtudes paremat kätt;

kompaktse hoonestusega ala põhjaosas tugimaantee 45 Tartu-Räpina-Värskas ääres;

Mikitamäe küla miljööväärtuslikul hoonestusalal;

kompaktse hoonestusega alal tugimaantee 45 Tartu-Räpina-Värskas ja kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ristmikust paremat kätt;

kahel pool kõrvalmaanteed 18208 Mikitamäe-Kahkva Soelaane piirkonnas.

Uute elamute rajamine Mikitamäe külas toimub eelkõige kompaktse hoonestusega ala lõunaosas olemasolevate korterelamute ja Mikitamäe kooli territooriumi vahelisel alal.



- Puugnitsa külas;
- Audjassaare küla kompaktse hoonestusega alal;
- Beresje küla kompaktse hoonestusega alal;
- Laossina küla kompaktse hoonestusega alal;
- Lüübitsa küla kompaktse hoonestusega alal;
- Rõsna küla kompaktse hoonestusega alal;
- Selise küla kompaktse hoonestusega alal;
- Võõpsu küla kompaktse hoonestusega alal.

4.1.2. Maakasutustingimused

Alljärgnevalt esitatakse täpsemad tingimused kompaktse hoonestusega aladele ja hajaasustusaladele. Erilist tähelepanu tuleb pöörata miljööväärtuslikele piirkondadele – Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare, Võõpsu, Laossina, Rõsna ja Usinitsa külade kompaktse hoonestusega aladel ning Rääsolaane külas (*vaata ka ptk 6.2. Väärtuslikud maastikud ja miljööväärtuslikud alad*).

Tingimused Mikitamäe valla kompaktse hoonestusega aladel

Krundistruktuuri muutmise ja ehitusõiguse taotlemise aluseks Mikitamäe valla olemasolevatel ja kavandatavatel kompaktse hoonestusega aladel on detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise kohustus ei kehti olemasoleva hoonestuse laiendamisel ja/või väikesemahulise kõrvalhoone püstitamisel, see tähendab, et hoonestusmahu ühekordse suurendamise maht ei tohi ületada 1/3 realselt eksisteerivate hoonete mahust.

Detailplaneeringut koostades peab arvesse võtma järgmisi tingimusi:

- ◆ Uute kruntide moodustamisel tuleb järgida väljakujunenud krundistruktuuri ja hoonestuslaadi;
- ◆ Minimaalne hoonestatava maaüksuse suurus on soovitatavalt Mikitamäe, Võõpsu, Audjassaare ja Usinitsa külade kompaktse hoonestusega osadel 2000 m², Beresje ja Lüübnitsa külates 1000 m², Rõsna ja Laossina külates 3000 m²;
- ◆ Uushoonestusele peab olema määratud kindel ehitusjoon, mis tuleneb naaberhoonestuse kaugusest tänavast või teest;
- ◆ Naaberkindistutel asetsevate põhihoonete minimaalseks vahekauguseks on soovitatavalt 20-50 meetrit;



- ◆ Elamumaa kasutusotstarbega maa-alade detailplaneeringu koostamise käigus on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda piirkonda teenindava üldmaa kavandamist vähemalt 10%-l planeeritavast maast;
- ◆ Kasutada tuleb naturaalseid piirkonnale omaseid ehitusmaterjale. Soovitatav pole kasutada väga modernseid imiteerivaid fassaadikatte materjale ega püstitada välisvoodrita ümarfreesitud ristpalkhooneid;
- ◆ Üldjuhul kasutada 30-45° katusekallet. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud katusekaldeid ja vältida naaberhoonetel erinevate katusekallete läbisegi kasutamist. Katusekattematerjalidest on soovitatavad õlg, sindel, laast, katusekivi või valtsplekk;
- ◆ Juurdeehitised tuleb rajada hoone arhitektuurset algideed rikkumata;
- ◆ Kruntide pinnast on soovitatav vähemalt 30% haljastada, seejuures 1/3 sellest kõrghaljastuse ja viljapuudega;
- ◆ Rajatavad piirded ei tohi üldjuhul olla kõrgemad kui 1,5 m. Piirete kõrguse valikul peab lähtuma naaberkruntide olemasolevate piirete kõrgustest;
- ◆ Elamualadele rajatavad tänavad ja teed tuleb rajada vastavalt kehtivatele normatiivdokumentidele koos valgustuse, eraldiseisvate kergliiklusteede ja vajalike insenerivõrkudega;
- ◆ Võimalusel peab soosima ajaloolise hoonestuse taastamist. Endise hoonestuse taastamise taotlemisel peab esitama kindlad tõestusmaterjalid varemalt eksisteerinud hoonestuse kohta – nt plaanimaterjal, fotod, arhiivi väljavõtted jms. Nende puudumise korral tuleb vundamendile ehitamist käsitleda uusehitise rajamisena, mille puhul on nõutav detailplaneeringu koostamine.

Tingimused Mikitamäe valla hajaasustusaladel

Hajaasustusaladel on üldjuhul ehitusõiguse taotlemise aluseks talu õueplaani. Talu õueplaani koostamine ei ole vajalik olemasoleva hoonestuse laiendamisel ja/või väikesemahulise kõrvalhoone püstitamisel, juhul kui ühekordne hoonestusmahu suurendamine ei ületa 1/3 olemasolevate hoonete mahust.

Hajaasustusalal ehitusõiguse taotlemisel ja maakorraldustoimingute teostamisel tuleb koostada detailplaneering *peatükis 3. „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud“* sätestatud juhtudel. Põhjendatud vajaduse korral võib kohalik omavalitsus algatada detailplaneeringu koostamise ka käesoleva üldplaneeringuga sätestamata aladel ja juhtudel.

Detailplaneeringut või talu õueplaani koostades peab arvesse võtma järgmisi tingimusi:



- ◆ Minimaalne hoonestatava maaüksuse suurus on soovitatavalt 1 ha;
- ◆ Naaberkiinnistutel asetsevate põhihoonete minimaalseks soovitatavaks vahekauguseks on 100 meetrit. Hoonestute paigutamisel ja hoonete mahu määramisel tuleb arvestada piirkonna hoonestuslaadi ja -tihedusega. Kõrvalhoonete omavaheline kaugus peab tagama tulekaitse nõuete täitmise;
- ◆ Ranna- ja kaldaaladele jäävate kruntide moodustamisel tuleb arvestada minimaalse ranna- ja kaldajoone pikkusega. Veekogude kallastel, kus ehituskeeluvööndi ulatus on 50 meetrit ja enam, peab krundi veekoguga piirneva külje pikkus olema vähemalt 50 meetrit. Veekogude kallastel, kus ehituskeeluvöönd on alla 50 meetri, peab krundi veekogu poolse külje pikkus olema vähemalt võrdne ehituskeeluvööndi ulatusega;
- ◆ Ehitise püstitamisel tuleb tagada, et rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt.) oleksid võimalikult lühikesed ega muudaks maastiku väärtust. Insenerivõrkude rajamise projektid tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsuse ning vastavate riigiasutuste või kaitseala valitsejaga, koostööd tuleb teha naaberkiinnistute omanike ja tehnovõrkude valdajatega;
- ◆ Soovitatav on kasutada piirkonnale omaseid naturaalseid ehitusmaterjale. Rajatavad ehitised peavad sobituma maastiku ja olemasolevate hoonetega;
- ◆ Üldjuhul kasutada 30-45° katusekallet. Katusekatte materjalidest on soovitatavad õlg, valtsplekk, laast, sindel või katusekivi;
- ◆ Rohelise võrgustiku aladel võib piirata vaid õuealaid. Naaberkiinnistute piirete vahel tuleb võimaldada metsloomade vaba läbipääs;
- ◆ Hajaasustusaladel pole lubatud rajada korterelamuid ega ridaelamuid;
- ◆ Võimalusel peab soosima ajaloolise hoonestuse taastamist. Endise hoonestuse taastamise taotlemisel peab esitama kindlad tõestusmaterjalid varemalt eksisteerinud hoonestuse kohta – nt plaanimaterjal, fotod, arhiivi väljavõtted jms. Nende puudumise korral tuleb vundamendile ehitamist käsitleda uusehitise rajamisena, mille puhul on nõutav detailplaneeringu või talu õueplaani koostamine.

4.2. ÄRIMAAD (Ä)

Ärimaade all mõeldakse kaupade ostmise, müümise, ladustamise ja teenuste osutamisega tegelevate ettevõtete ja asutuste maad.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 002 ärimaa (Ä).



4.2.1. Planeeritud tegevused

Majanduselu elavdavaks võimaluseks on muu äritegevuse kõrval turismi, eriti siseturismi arendamine. Turismiettevõtluseks on soodsamad tingimused Pihkva järve äärses piirkonnades – kaunis loodus, suplemisvõimalused, omapärane kultuur.

Mikitamäe küla omab logistiliselt soodsat asukohta, jäädes tugimaantee 45 Tartu-Räpina-Värskä äärde. Olemas on ka kommunikatsioonid või võimalus nendega liituda. Ettevõtluse arendamisel on enam potentsiaali transporditeenustel ning teenindusel.

Ärimaa juhtotstarbega maa-alasid reserveeritakse:

- Mikitamäe külas kombainikuuri territoorium;
- Mikitamäe küla kompaktse hoonestusega ala kaguosas jätkuna reserveeritavale tootmismaale;
- Mikitamäe küla kompaktse hoonestusega alal tugimaantee 45 Tartu-Räpina-Värskä ja kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ristmikul;
- Usinitsa külas kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ääres.

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse järgmisi tegevusi:

- Toitlustusettevõtte rajamine – sobiv koht selleks on endine sööklamaja.

4.2.2. Maakasutustingimused

Ärimaade planeerimine toimub läbi detailplaneeringu koostamise, välja arvatud juhtudel, kui see on kavandatud üldplaneeringuga.

Kui ärimaa arendamisega võib eeldatavalt kaasneda oluline negatiivne keskkonnamõju, tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine. Õigusaktidega määramata juhtudel otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse igal üksikjuhul eraldi.

Teenindusfunktsiooniga ettevõtted on soovituslik rajada küla tuumikusse, arvestades teenuse kättesaadavusega potentsiaalsetele klientidele.

Ärifunktsiooni rakendamisega ei ole lubatud kahjustada naaberkiinnistute omanike ja valdajate huve ning õigusi.

Parkimine tuleb lahendada detailplaneeringuga krundisiseselt vastavalt kehtivale parkimismäärusele.

Ärimaa arendamisel looduslikult väärtuslikel aladel tuleb eelistada puhkemajanduslikku tegevust. Turismiettevõtete rajamisel arvestada piirkonna koormustaluvuse ja säästliku turismi põhimõtetega.

Ärimaa kavandamisel elamu- ja puhkealade läheduses tuleb arvestada sobivust



ümbritseva hoonestuslaadiga.

Planeeritud ärimaa krundi pindalast tuleb vähemalt 20% haljastada.

Ärimaa juhtotstarbega maa-aladele ei ole lubatud tootmishoonete rajamine.

4.3. TOOTMISMAA (T)

Tootmismaa on tootmiseesmärgil kasutatav maa st tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid teenindav maa.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 003 tootmismaa (T).

4.3.1. Planeeritud tegevused

Üldplaneeringuga kavandatava tegevuse käigus säilitatakse olemasolevad tootmismaad. Tootmismaa juhtotstarbega alasid reserveeritakse piirkondades, millel on elamuehitus- ning puhkealadena vähe eeldusi, sest nad piirnevad olemasoleva tootmismaaga või asuvad maanteede vahetus läheduses. Valdavalt on tegu olemasolevate tootmismaade laiendamisega.

Tootmismaa juhtotstarbega maa-alasid reserveeritakse:

- Mikitamäe küla loodeosas olemasoleva tootmismaa (kuivati) laiendus;
- Mikitamäe külas jäätmejaama ja katlamaja territoorium;
- Mikitamäe küla idaosas olemasolevate põllumajanduslike tootmishoonete alune maa ja nende laiendus;
- Mikitamäe küla töökoja territooriumi laiendus;
- Kahkva külas põllumajanduslike tootmishoonete (teraviljaait) territoorium;
- Kahkva külas olemasolevate tootmishoonete ala kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ääres.

Tootmistegevuse arendamisel eelistatakse tegevusi, mille mõju ei kandu oluliselt hoonest väljapoole.

4.3.2. Maakasutustingimused

Tootmismaade planeerimine toimub läbi detailplaneeringu koostamise, välja arvatud juhtudel, kui see tegevus on kavandatud üldplaneeringuga. Kohalik omavalitsus võib lubada arendamist kaalutletud otsuse alusel eelnimetatud aladel ilma detailplaneeringu koostamiseta, kui ei ole ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju naaberladele ega ümbritsevale looduskeskkonnale. Sellisel juhul on



vajalik piirinaabrite kirjaliku arvamuse küsimine.

Kui tootmismaa arendamisega võib eeldatavalt kaasneda oluline negatiivne keskkonnamõju, tuleb läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine. Õigusaktidega määramata juhtudel otsustab keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse kohalik omavalitsus igal üksikjuhul eraldi.

Soosimaks töökohtade teket elamute lähedale, võib lubada elamualade läheduses arendada tootmist juhul, kui krundi piiridest ei välju negatiivset keskkonnamõju. Keskkonda mõjutava reostusohtrliku tootmise rajamine elamualade vahetusse lähedusse ning looduslikult väärtuslikele aladele on keelatud.

Rajatavad tootmishooned, mis asuvad külades asustuse läheduses, peavad oma mahult ja välisilmelt sobima olemasolevasse keskkonda.

Parkimine tuleb lahendada detailplaneeringuga krundisisesele vastavalt kehtivale parkimisnormile.

Tootmisaladel peab olema tagatud sademevee kogumine ja puhastamine.

Suure reostuskoormusega tootmise puhul vajalik rakendada reovee eelpuhastust.

Lubatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil.

Vähemalt 15% planeeritud tootmismaa krundi pindalast tuleb haljastada, sealhulgas 2/3-le haljastatavast alast (10% kogu krundi pindalast) tuleb rajada kõrghaljastus. Haljastus tagab parema töökeskkonna ning leevendab tootmisest tulenevaid võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid, mis mõjuvad väljapoole tootmisterritooriumi. Tootmisaladel, mis jäävad elamualade lähedusse, tuleb tootmise ja elamute vahele rajada puhvertsoonid.

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

Tühjalt seisvate ja lagunevate tootmishoonete puhul tuleb hinnata nende tehnilist seisukorda ning seejärel võtta need taas kasutusele või lammutada ning ümbrus heakorrastada. Uuesti kasutusele võetavatel tootmisaladel tuleb enne nende kasutusele võtmist likvideerida võimalik jääkreostus.

Põllumajandusliku tootmise puhul tuleb reostus (veereostus, õhusaaste) ja häiringud viia miinimumini: piirata olemasolevate põllumajandusettevõtete põhjustatud veereostust, täita veekaitseõudeid ning rajada kaitsehaljastus. Uusi põllumajandustootmishooneid ei tohi rajada veekogude piiranguvööndisse.

4.4. MÄETÖÖSTUSMAA (Mt) JA TURBATÖÖSTUSMAA (Tt)

Maavarade kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatavad maa-alad.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks vastavalt: 014 mäetööstusmaa (Mt) või 015 turbatööstusmaa (Tt).



4.4.1. Planeeritud tegevused

Käesoleva planeeringuga ei reserveerita täiendavalt mäetööstusmaa alasid.

4.4.2. Maakasutustingimused

Üldplaneeringuga määramata juhtudel pole kaevandamine lubatud miljöövääruselisel aladel ega roheline võrgustiku aladel.

Kaevandamisel tuleb rakendada tehnoloogiaid, mille puhul keskkonnale ja isikutele tekitatav kahju on minimaalne. Kaevandaja on kohustatud rakendama abinõusid keskkonnakahjustuste prognoosimiseks ja ennetamiseks, tekkinud keskkonnakahjustuste likvideerimiseks või leevendamiseks ning kaevandamisjärgsete võimalike kahjustuste tekkimise jälgimiseks.

Kaevandamistegevus ning maavarade transportimine kaevandamispaigalt tuleb organiseerida nii, et häiriv mõju lähedalasuvatele elanikele on võimalikult minimaalne.

Karjäärیده ammendatud alad tuleb kaevandaja või maaomaniku poolt rekultiveerida ja uuendada taimestikuga.

4.5. SOTSIAALMAA (Üh või Üm)

Sotsiaalmaal tegutsevad asutused ja toimuvad tegevused on loodud inimeste heaolu tagamiseks. Sotsiaalmaade haldamine ja omamine on kohaliku omavalitsuse eesõigus, mida erandkorras saab anda edasi teistele kohaliku omavalitsuse asutustele või ettevõtetele.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 016 ühiskondlike ehitiste maa (Üh) või 017 üldkasutatav maa (Üm).

4.5.1. Planeeritud tegevused

Sotsiaalmaa juhtotstarbega maa-alasid reserveeritakse:

- Mikitamäe külas koolimaja territoorium (Üh);
- Mikitamäe küla plats (Üm);
- Mikitamäe külas kavandatava skate-pargi ja spordiplatsi territoorium kortermajadest edelas (Üm);



- Võõpsu külas tsässona territoorium Võhandu jõe kaldal (Üh);
- Beresje küla kalmistu territoorium (Üm);
- Beresje külaplatsi ja bussipeatuse territoorium kompaktse hoonestusega ala lõunaosas (Üm);
- Lüübnitsa külas külatsässona territoorium kompaktse hoonestusega ala lõunaosas kõrvalmaantee 18195 Võõpsu-Audjassaare ääres (Üh);
- Audjassaare külaplatsi territoorium (Üm);
- Audjassaare küla puhkeplatsi kõrval Pihkva järve ääres (Üh);
- Laossina surnuaia ja selle ümbruse territoorium (Üm);
- Laossina külaplatsi territoorium (Üm);
- Rõsna küla tsässona territoorium (Üh);
- Rõsna külas sildumiskoha territoorium (Üh);
- Rõsna külas Värskla lahe kaldal maaüksus (Üh);
- Rõsna külaplatsi territoorium (Üm);
- Rõsna külas kõrvalmaantee 18209 Karisilla-Rõsna ääres (Üh);
- Selise külaplatsi territoorium (Üm);
- Järvepää külaplatsi territoorium (Üm);
- Niitsiku külaplatsi ja bussipeatuse territoorium (Üm);
- Puugnitsa küla kirmaskiplatsi territoorium (Üm);
- Kahkva külas mõisa territoorium (Üh);
- Rääsolaane külas tsässona territoorium (Üh);
- Usinitsa külas tsässona territoorium (Üh).

Üldplaneeringuga kavandatakse järgmised tegevused:

- Rajada spordiplats Lüübnitsasse kultuurimaja tagusele alale.

Tagatakse olemasolevate (Karisilla, Toomasmäe (Käre), Audjassaare, Puugnitsa, Järvepää, Lüübnitsa, Rõsna külades) ja rajatavate (Beresje, Laossina, Selise, Kahkva külades) külaplatside korrashoid ja avalik kasutus.

4.5.2. Maakasutustingimused

Ühiskondlike ehitiste maa planeerimine toimub läbi detailplaneeringu koostamise.

Parkimine tuleb detailplaneeringus täpsustatud sotsiaalmaa iseloomust lähtuvalt



lahendada vastavalt kehtivale parkimismormile.

Sotsiaalmaa arendamisel tuleb tähelepanu pöörata kergliiklussõbraliku liikluskeemi väljatöötamisele ja liiklusohutusele.

Haridusasutuse detailplaneeringu korral peab tagama liiklusohutuse ja planeeringualasse tuleb haarata ka piirnevad tänavad.

Vähemalt 15% planeeritud sotsiaalmaa krundi pindalast tuleb haljastada, sealhulgas vähemalt 2/3 haljastatavast alast, see on 10% planeeritud sotsiaalmaa krundi pindalast, tuleb täis istutada kõrghaljastust.

Kaitsealadele rajatavate puhkealade ja turismiobjektide rajamisel tuleb arvestada ala kaitse-eeskirjaga ning vajadusel teostada keskkonnamõju hindamine.

Laossina ja Beresje kalmistule määratakse 300 meetri ulatuses sanitaarkaitseala, kuhu on keelatud rajada uusi joogiveehaardeid. Uute matmispaikade rajamisel ja kasutuses olevate matmispaikade laiendamisel tuleb moodustada sanitaarkaitseala ulatusega 300 meetrit.

4.6. VEEKOGUDE MAA (V)

Seisu- ja vooluveekogude maa. Veekogude maa on keskmise veeseisu piiriga piiritletud ala. Veekogude maad ümbritseb avalikel veekogudel ja avalikuks kasutuseks määratud veekogudel kallasrada, mis ei kuulu veekogude maa hulka.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 006 veekogude maa (V).

Veetranspordi ning sildumiskohtadega seotud küsimusi käsitletakse üldplaneeringu *peatükis 5.4. "Sildumiskohad"*.

Supluskohti ning teisi veekogudega seotud vaba aja tegevusi käsitletakse *peatükis 5.5. „Puhke- ja virgestustegevus“*.

4.6.1. Maakasutustingimused

Veekogu kaldal eristatakse piiranguvööndit, ehituskeeluvööndit ja veekaitsevööndit. Mikitamäe valla veekogud ning nende piirangu- ja ehituskeeluvööndid on esitatud üldplaneeringu *Lisas 1 Tabel 5 ja Tabel 6*. Kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatust arvestatakse tavalisest veepiirist. Järve või jõe kaldal asuval metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi lõpuni.

Üldplaneeringuga määratakse juurdepääsud avalikult kasutatavatele veekogude kallasadadele. Juurdepääsud kallasadadele tuleb viidastada. Avaliku veekogu kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama kallasrajale juurdepääsuks kasutava



tee või raja avaliku kasutamise.

Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudel on kinnisasja valdaja kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal. Kallasraja laius on mitte vähem kui 4 meetrit. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Avalikuks kasutamiseks mõeldud veekogude rajamisel on kohalikul omavalitsusel õigus otsustada detailplaneeringu koostamise vajaduse üle.

Isiklikuks kasutamiseks mõeldud veekogude rajamisel otsustab kohalik omavalitsus veekogu ehitusprojekti koostamise vajaduse üle. Kohalik omavalitsus võib muuhulgas nõuda detailplaneeringu koostamist isiklikuks tarbeks mõeldud veekogu rajamisel, kui on ette näha, et veekogu rajamisega võib kaasneda avalik huvi või vajadus laiema avalikkuse kaasamiseks.

Juhul, kui veekogu rajamisega võib kaasneda oluline negatiivne keskkonnamõju, tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

4.7. TRANSPORDIMAA (L)

Liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 007 transpordimaa (L).

4.7.1. Planeeritud tegevused

Transpordimaa juhtotstarbega maa-alasid reserveeritakse:

- Kompaktse hoonestusega aladel asuvad teede alused maa-alad, mis ei oma hetkel transpordimaa juhtotstarvet.

Üldplaneeringuga kavandatakse järgmised tegevused:

- ◆ Kergliiklusteede rajamine Mikitamäe küla keskasulast Mikitamäe koolini;
- ◆ Tänavavalgustuse paigutamine kergliiklusteede (Mikitamäe küla, Vööpsu küla) äärde ning olemasolevate tänavavalgustuslõikude rekonstrueerimine Mikitamäe, Beresje, Lüübnitsa külades. Uute valgustuspunktide paigutamine Laossina, Rõsna, Järvepää, Selise ja Audjassaare küladesse;
- ◆ Kohaliku omavalitsuse poolt hallatavate teede rekonstrueerimine vastavalt tähtsuse järjekorrale ning majanduslikele võimalustele;
- ◆ Riigimaanteede korrashoid ja rekonstrueerimine toimub vastavalt Lõuna Regionaalse Maanteeameti teehoiukavale. Riigi tugimaanteede 45 Tartu-

Räpina-Värskas, 90 Põlva-Karisilla ja 63 Karisilla-Petseri teekaitsevööndis 25 meetri ulatuses (mõõdetuna sõiduraja teljest) arvestatakse tehnilise tsooniga perspektiivseks teelaienduseks, kergliiklustee rajamiseks, kommunikatsioonide paigalduseks jms tarbeks.



4.7.2. Maakasutustingimused

Reserveeritud elamumaade ja puhkealade arendamisel on soovitatav arvestada väljakujunenud teedevõrguga, teid mitte õgvendada ja laiendada. Soovitatav on püüda säilitada piirkonnale omane väljakujunenud maastikuline tervikilme.

Teede kaitseks ja teehoiu korraldamiseks on teedele kehtestatud kaitsevööndid. Riigimaanteed kaitsevööndi laius on määratud vastava õigusaktiga, kohalike teede kaitsevööndi ulatus on 20 meetrit mõlemal pool sõiduraja telge.

Teel ja tee kaitsevööndis tegevuse kavandamisel tuleb tegevus kooskõlastada tee haldajaga (Lõuna Regionaalne Maanteeamet).

Arvestades liiklusohutusega ja projekteerimismõnede nõuetega uusi juurdepääse riigi tugimaanteedele 45 Tartu-Räpina-Värskas, 90 Põlva-Karisilla ja 63 Karisilla-Petseri võimalusel mitte planeerida. Võimalike elamu-, tootmis- ja ärimaade planeerimisel tuleb arvestada juurdepääsudega madala liiklussagedusega kohalike teede ning kõrvalmaanteed kaudu või planeerida tugimaanteedega paralleelsed kohalikud teed (nn kogujateed).

Liiklusohutusega arvestades on otstarbekas äri-, tootmis- ja elamumaad planeerida seotuna ühele poole maanteed. Soovitatav on sealjuures rajada kogujateed, et vältida mitmeid lähestikku asuvaid mahasõite maanteedele/kohalikele teedele. Vajadusel tuleb rajatavate transpordimaade äärde elamu-, sotsiaal- ja ärimaadele leviva kahjuliku mõju (müra, õhusaaste) vältimiseks rajada efektiivselt toimiv kaitsehaljastus.

Kompaktse hoonestusega alal tuleb rajada tänavavalgustus. Tänavavalgustus peab olema visuaalselt miljööga sobiv ning ilmastikukindel.

4.8. JÄÄTMEHOIDLA MAA (J)

Tootmis- ja olmejäätmete ladestamishitiste (prügilate) ning reovee puhastusrajatiste alune ja neid teenindav maa.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 008 jäätmeoidla maa (J).



4.8.1. Planeeritud tegevused

Vajalikud tegevused sätestatakse Mikitamäe valla jäätmekavaga.

Kavandatakse komposteerimisväljaku rajamist Mikitamäe külla Soelaane lauda juurde (maakasutuse juhtotstarve: tootmismaa).

4.8.2. Maakasutustingimused

Uue jäätmekäitluskoha rajamisel tuleb kohaliku omavalitsuse või Keskkonnaameti nõudmisel läbi viia keskkonnamõju hindamine. Detailplaneeringud tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Jäätmeoidla maal tuleb näha ette meetmed jäätmete tekke ning neist tuleneva tervise- ja keskkonnaohu vältimiseks.

Rakendada meetmeid jäätmeoidla maal tekkiva nõrgvee kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal või juhtida nõrgvesi lähimasse sobivasse reoveepuhastisse.

Kõrvaldatavate jäätmete koguseid tuleb vähendada läbi jäätmete kohapealse sorteerimise. Jäätmed tuleb suunata taaskasutusse, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ning sellega ei kaasne ülemääraseid kulutusi, võrreldes teiste jäätmekäitlusviisidega.

4.9. RIIGIKAITSEMAA (R)

Riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 009 riigikaitsemaa (R).

4.9.1. Planeeritud tegevused

Mikitamäe vald paikneb piiriveekogu ääres, mistõttu on Piirivalve hallata järgmised maaüksused: Terepniki Nina (katastritunnus 46501:002:0037) Beresje külas, pindala 2,2797 ha; Beresje plats (katastritunnus 46501:002:0001) Beresje külas, pindala 0,2949 ha, omab hetkel tootmismaa sihtotstarvet; Lüübnitsa piiripunkt (katastritunnus 46501:002:0067) Audjassaare külas, pindala 0,1276 ha.

Riigikaitsemaa juhtotstarbega alasid reserveeritakse:

- Beresje plats Beresje külas (pindala 0,2949 ha).

Avalikuks kasutamiseks ettenähtud alasid võib vajaduse korral kasutada ka kaitseorganite harjutusalana.



4.9.2. Maakasutustingimused

Riigikaitsemaaga piirnevate maaüksuste arendamisel tuleb kindlustada riigikaitsemaale juurdepääs mööda avalikult kasutatavat teed.

Harjutusaladel tagada lähedal elavate või viibivate isikute ohutus.

Vältida tegevust, mis eraldab kõrvalasuvale elamumaale ja/või sotsiaalmaale gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, vibratsiooni või muid negatiivseid mõjusid.

Tegevuse käigus ei tohi muuta maastiku välisilmet ega ohtu seada looduslikku tasakaalu.

Tagada tuleb tekkinud jäätmete kogumine ning nõuetekohane käitlemine.

4.10. MAATULUNDUSMAA (M)

Põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal.

Maakorraldustoimingute käigus määrata kõigi eelpool mainitud maakasutuse juhtotstarbega maaüksuste katastriüksuse sihtotstarbe liigiks: 011 maatulundusmaa (M).

4.10.1. Planeeritud tegevused

Käesoleva üldplaneeringuga põllu- ja metsamajandusmaade täiendavat reserveerimist või kasutuselevõttu ette ei nähta. Senised põllu- ja metsamaad säilitavad valdavalt oma senised maakasutuse juhtotstarbed.

4.10.2. Maakasutustingimused

Hoonestuse rajamisel maatulundusmaale tuleb lähtuda elamumaa kasutamistingimustest (*Elamumaa 4.1.2. Maakasutustingimused Mikitamäe valla hajaasustusaladel*). Ehitusõiguse taotlemise aluseks on talu õueplaani koostamine. Asukoha valikul tuleb eelistada vanade talukohtade kasutusele võtmist. Maatulundusmaale pole uute kompaktse hoonestusega alade rajamine lubatud.

Tagada tuleb olemasolevate maaparandussüsteemide toimimine. Maaparandussüsteem peab tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu.

Väärtuslikel põllumaadel on soovitatav säilitada nende senine kasutusotstarve.

Põllumajandustegevuse käigus tuleb järgida häid põllumajandustavasid (keskkonnale ohutud üldtunnustatud tootmisvõtted ja -viisid). Põllud tuleb rajada optimaalse suurusega ning võimalusel rakendada viljavaheldust.

Vaadete säilitamiseks on vajalik niita ka otsesest kasutusest kõrvalejäävaid alasid. Põllumajandusmaastikke rikastavad metsatukad, üksikud põlispuud, kiviaiad tuleb säilitada ning põldude struktuuri lihtsustamist vältida.

Põllumajandusmaade kasutamisel tuleb järgida veekaitseõudeid. Maad ei või harida lähemal kui 1 meetrit eesvoolu pervest, kui õigusaktidega ei ole määratud laiemat veekaitsevööndit.

Metsade majandamisel (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) tuleb järgida kehtivaid õigusakte. Metsade majandamise eesmärk on tagada metsa kui ökosüsteemi kaitse ja säästev majandamine. Metsa majandamine on säästev, kui see tagab elustiku mitmekesisuse, metsa tootlikkuse, uuenemisvõime ja elujõulisuse ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldava mitmekülgse metsakasutuse võimaluse.





5. INFRASTRUKTUUR

Toimiv infrastruktuur on üheks elamuehituse ja ettevõtluse arengu eelduseks vallas. Mikitamäe valla üldiseks eesmärgiks on saavutada keskkonnasõbralik, võimalikult suurel määral kohalike ressursse kasutav, piirkonna sotsiaalselt ja majanduslikku arengut toetav ja arvestav hästitoimiv infrastruktuuri süsteem.

5.1. TEHNILINE INFRASTRUKTUUR

5.1.1. Elektrivarustus

Planeeritud tegevused

Olemasolevad põhiliinid jäävad samadesse trassikoridoridesse ja rekonstrueerimine toimub vastavalt Eesti Energia arengukavale ja liinide tehnilisele seisukorrale. Elektrisüsteemi rekonstrueerimisel lähtutakse põhimõttest: kõrgepingeliinid ehitatakse võimalikult lähedale tarbijani, alajaamadest ehitatakse madalpinge õhu- ja kaabelliinid lõpptarbijani. Vajadus uute alajaamade rajamiseks on Lüübnitsa, Audjassaare, Toomasmäe, Beresje, Selise külades. Energiavajadus on suurim tootmishoonete piirkonnas Mikitamäe ja Selise külades. Täiendavate liinide väljaehitamine toimub projektipõhiselt seoses liitumissooviga.

Maakasutustingimused

Liinirajatistele on määratud kaitsevöönd – kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud vaid seaduses sätestatud tingimustel ja korras. Liinirajatise kaitsevööndi ulatus on sätestatud vastava õigusaktiga.

Täiendavate elektriliinide rajamisel on visuaalse häirimise vältimiseks soovitatav kasutada juba olemasolevaid trasse ja maakaabelliine. Kompaktse hoonestusega aladel on soovitatav kasutada maakaabelliine.

Ehitiste rajamiseks ning muudeks töödeks kaitsevööndis on vajalik liini valdaja luba.

Tänavavalgustuse rajamisel tuleb lähtuda vajadusest turvalisuse tagamiseks ja funktsionaalsusega (esmalta rajada suurema inimeste kontsentratsiooniga ning liiklusohutikesse kohtadesse). Tänavavalgustus peab olema visuaalselt miljöoga sobiv ning ilmastikukindel.



5.1.2. Telefoniside ja internetiühendus

Planeeritud tegevused

- Side- ja kommunikatsiooniteenuste kvaliteedi parandamine koostöös teenusepakkujaga kogu valla territooriumil.

Maakasutustingimused

Liinirajatistele määratakse kaitsevöönd, mille täpne ulatus on kehtestatud vastavas õigusaktis.

Eelistada tuleb juba olemasolevate mastide kasutamist telefonilevi ja internetiühenduse tagamiseks

Maastikul domineerima jääva ehitise rajamisel tuleb üldjuhul koostada detailplaneering ja maastikuanalüüs.

5.1.3. Vesi ja kanalisatsioon

Planeeritud tegevused

Mikitamäe vallas on määratud üks reoveekogumisala Mikitamäe külas kompakitse hoonestusega alal.

Veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemi toimimiseks ja parandamiseks vajalikud tegevused sätestab „Mikitamäe valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2006-2018“.

Üldplaneeringuga on määratud perspektiivsed ühisveevärgi- ja kanalisatsioonipiirkonnad:

- Mikitamäe küla kompakitse hoonestusega alal;
- Võõpsu küla kompakitse hoonestusega alal;
- Lüübnitsa küla kompakitse hoonestusega alal;
- Beresje küla kompakitse hoonestusega alal;
- Selise küla kompakitse hoonestusega alal;
- Niitsiku puidutöökoja territooriumil ja selle lähiümbruses;
- Rõсна küla kompakitse hoonestusega alal.

Maakasutustingimused

Kõik uued ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga kaetud aladele rajatavad majapidamised tuleb liita ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga.



Hajaasustusosalal paiknevatel majapidamistel on säästlikkuse eesmärgil mõistlik korraldada veevarustus mitme kinnistu peale ühiselt, kasutades juba olemasolevaid puurkaeve. Samuti korraldada ühiselt reoveekäitlust.

Salvkaevude vee kvaliteeti ohustab pinnase reostumine, seetõttu peab kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskastid, prügikonteinerid, käimlad) suhtes ülesvoolu ja neile mitte lähemal kui 15 meetrit.

Veehaarde rajamisel tuleb arvestada sanitaarkaitseala ulatuse nõuetega. Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui kasutatav põhjavesi ei sobi omadustelt olmeveeks või kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Antud juhul peab kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate suhtes mitte lähemal kui 10 meetrit.

Kõik isikud on kohustatud vältima kaevude risustamist. Isik on kohustatud vee kasutamisel rakendama tootmistehnoloogilisi, maaparanduslikke, agrotehnilisi, hüdrotehnilisi ning sanitaarmeetmeid vee kaitsmiseks reostamise ja liigvähendamise eest.

Kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks tagama reovee kogumisalal kanalisatsiooni olemasolu reovee suunamiseks reoveepuhastisse ja heitvee juhtimiseks suublasse.

Kanalisatsiooniehitistele, välja arvatud torustik, on kehtestatud kuja ehk minimaalne lubatud kaugus hoonest või joogivee salvkaevust. Väikese reoveepuhasti (alla 2000 inimekvivalendi) kuja ulatus on 100 m. Kanalisatsiooni survetrassil tuleb säilitada ehitusvaba vöönd mõlemale poole torustikku 5 meetri laiuselt.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 meetrit (v.a. septikud). Septiku kuja on vähemalt 5 meetrit.

Tööstuslik reovesi tuleb enne ühiskanalisatsiooni suunamist puhastada eelpuhastis.

5.1.4. Tuletõrjevési

Planeeritud tegevused

- Rajada terviklik tuletõrje veevõtukohtade võrgustik kogu vallas;
- Tagada olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade toimimine ja vaba juurdepääs.

Maakasutustingimused

Elamu-, äri- ja tootmisalade kavandamisel tuleb kavandada piirkonda teenindavad tuletõrje veevõtukohad. Uute veetrasside ehitamisel või olemasolevate pikendamisel tuleb võimalusel kavandada nende juurde väljavõtted tuletõrjevete hankimiseks.



Tuletõrje veevõtukohtade rajamisel tuleb järgida kehtivatest õigusaktidest ja standarditest tulenevaid nõudeid.

Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikud. Tuletõrje veevõtukohtad ja nende juurdepääsud tuleb tähistada siltide ja viitadega.

Hoonestuse kavandamisel hajaasustusaladele tuleb tagada, et hoonestusaladest 1 km raadiuses paikneks tuletõrje-veehoidla või looduslikul veekogul põhinev kustutusvee allikas.

Jõgede, järvede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana tuleb tagada neile juurdepääs koos vajalike ümberpööramisplatsidega. Veekogu omanik ei tohi keelata vee võtmist tule tõrjumiseks.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest maaüksusel lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

5.2. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tõhusa planeerimistegevuse kaudu on võimalik riske ennetada, et tagada inimestele turvaline elukeskkond.

Kuritegevusriskiga paigad on eelkõige hooldamata, piiratud nähtavusega või mahajäetud alad või hooned. Kuna nimetatud kohtade vastu puudub üldjuhul peremehepoolne huvi, siis on need vabalt hõivatavad potentsiaalsete seaduserikkujate poolt.

Planeerimise roll kuritegevuse vähendamisel on eelkõige näha ette tingimused, et vähendada halvasti hooldatud haljasalade ja hoonete osakaalu. Vältida tuleb piiratud nähtavusega alasid ja nurgataguseid. Valgustatud teedevõrgustiku planeerimisega paraneb tunduvalt ala nähtavus ning seeläbi väheneb ka kuritegevusrisk.

Kuritegevuse ennetamise eelduseks on eelkõige koostöö kohaliku omavalituse, korralvalve ja kohalike elanike vahel ning omanikuvastutus läbi heakorra tagamise.

Turvalisuse seisukohast tuleb rekonstrueerida olemasolev tänavavalgustus, suurematesse küladesse ehitada täiendavad valgustuspunktid ja juurutada naabrivalvet.

5.3. LIIKLUSKORRALDUS



5.3.1. Planeeritud tegevused

Igapäevase elutegevuse tõhusamaks toimimiseks tuleb parandada vastavalt võimalustele ja vajadustele teede olukorda.

Liiklustiheduse jätkuvat kasvu maanteedel arvestades tuleb tähelepanu pöörata jalakäijate ja jalgratturite turvalisusele.

Tagada tuleb süstemaatiline ja pidev vallasisene transport – selleks on vajalik vallasiseste bussiliinide trajektoori optimeerimine ning elanike vajadustega vastavusse seadmine.

5.3.2. Maakasutustingimused

Teedevõrgu arendamisel peab lähtuma printsiibist, et igale avalikule objektile ja maa-alale oleks tagatud vaba juurdepääs. Uutele ehitistele ja objektidele tuleb kavandada ning välja ehitada juurdepääsuteed. Juurdepääsud tuleb projekteerida nii, et liiklus elanikke ja piirkonnas paiknevaid ettevõtteid ei segaks.

Elamualade arendamisel tuleb detailplaneeringus määrata teede ja tänavate märgistus ning liikluskorraldus, kavandada jalakäijate ülekäigukohad.

Teemaade ja roheline võrgustiku tuumalade ning rohekoridoride lõikumisel tekivad konfliktalad. Üle maanteed kulgevad loomade liikumiskoridorid. Ootamatult teed ületavad metsloomad võivad tekitada liiklusohutlikke olukordi, seda eriti suurematel maanteedel, kus liikumiskiirused ja liiklussagedus on suuremad. Ohu minimiseerimiseks tuleb metsloomade liikumiskoridoride ette paigutada hoiatusmärgid.

Parkimine peab olema korraldatud nii, et see ei häiri ega ohusta liiklust ning ei põhjusta elumupiirkonnas inimeste häirimist mootorsõidukite heitgaaside ja müraga. Parkimist korraldab teeomanik või teehoiu korraldamise eest vastutav isik liiklusmärkide, teemärgiste ning muude liikluskorraldusvahendite abil.

5.4. SILDUMISKOHAD

Sildumiskohtadena käsitletakse üldplaneeringus sildumisrajatisi (sadamad, väikesadamad ja lautrid) koos sinna juurde kuuluva maaga.

5.4.1. Planeeritud tegevused

Mikitamäe valla üldplaneeringuga nähakse ette potentsiaalsed avalikult kasutatavad sildumiskohad:



- Võõpsu külas Eve puhketalu territooriumil asuv väikesadam;
- Lüübnitsa külas kavandatav väikesadam;
- Laossina külas kavandatav väikesadam;
- Võõpsu külas väikesadam ;
- Beresje külas väikesadam;
- Beresje külas Terepniki ninal väikesadam;
- Lüübnitsa külas väikesadam;
- Audjassaare külas lautrikoht;
- Rõsna külas (üks väikesadam, neli lautrikohta);
- Kärel Toomasmäe külas lautrikoht;
- Puugnitsa külas lautrikoht.

Eelnimetatud juhtudel on tegu olemasolevate sildumiskohtadega ning uute avalikult kasutatavate sildumiskohtade rajamist üldplaneeringuga ette ei nähta. Sadamate rajamist Mikitamäe vallas käesoleva üldplaneeringuga ei kavandata.

5.4.2. Maakasutustingimused

Sildumiskohtade rajamisel tuleb arvestada ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning õigusaktidest tulenevate nõuetega. Kaitsealale ja hoiualale sildumiskoha rajamisel on vajalik kaitseala valitseja nõusolek.

Avalikult kasutatavatele väikesadamatele antakse ehitusõigus läbi detailplaneeringu koostamise. Maaomanik võib ilma detailplaneeringut koostamata rajada oma maaüksusele kuni 5-kohalise väikesadama.

Väikesadamate ehitamise aluseks on projekt, mis tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Sadama rajamise aluseks on detailplaneering, millega kaasneb keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise kohustus. Rajatavad sadamad peavad vastama siseriiklikele nõuetele.

Kanalite rajamisel peab säilima kallasraja läbitavus.

Sildumiskohtade kasutuskoormus ei tohi kahjustada ranna ja kalda kaitse eesmärke. Avalikult kasutatavad sildumiskohad tuleb varustada prügikastidega, et vältida ümbruse prahistamist.



5.5. PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUS

Puhke- ja virgestustegevus omab üldjuhul tähtsust ärimaa, sotsiaalmaa või maatulundusmaa kõrvalkasutusena ning seetõttu pole käesolevas üldplaneeringus eraldi puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega maa-alasid reserveeritud.

Puhke- ja virgestustegevust harrastatakse eelkõige puhkuseks soodsaid eeldusi omavatel metsamaadel ja poolavatud või avatud maastikuga aladel. Puhke- ja virgestusalad võimaldavad inimestel lõõgastuda ning aitavad kaasa kodukoha identiteedi tunnetamisele. Puhkealade üheks eesmärgiks on anda inimestele võimalus looduses liikumiseks, pakkudes seejuures teadmisi loodusest ning keskkonnasõbralikust käitumisest.

5.5.1. Planeeritud tegevused

Üldplaneeringuga kavandatakse järgmised tegevused:

- Spordiplatsi rajamine Lüübnitsa külasse;
- Terviseraja tegemine Rõsna ja Laossina küla metsades (RMK kompleksi ümbrus);
- Olemasolevate (Karisilla, Toomasmäe (Käre), Audjassaare, Puugnitsa, Järvepää, Lüübnitsa, Rõsna külades) ja rajatavate (Beresje, Laossina, Niitsiku, Selise, Kahkva külades) külaplatside korrashoiu ja avaliku kasutuse tagamine.

Vallaelanikele ujumiskohtade tagamiseks tuleb maa-omanikega sõlmida maa-ala avaliku kasutamise lepingud Lüübnitsa, Beresje, Rõsna ja Laossina külas.

Rohked vooluveekogud (eelkõige Mädajõgi ning Võhandu jõgi) võimaldavad korraldada paadimatku. Laiemalt võib tutvustada paaditee olemasolu Puugnitsa külast mööda Mädajõge Võhandu jõeni ning sealt Pihkva järveni. Paadimatkade teostamiseks on vajalik välja ehitada avalikud paadisillad või rajada lautrikohad.

Aktiivse vaba aja tegevuse pakkumiseks nii kohalikele elanikele kui turistidele tuleb rajada terviklik matkaradade võrgustik, kuhu on võimalik haarata ka eelnimetatud paaditeed. Rajada matkarada Beresje külast Rõsna küalani (osaliselt laudteega).

Matkamiseks sobiva trajektoori ettevalmistamine Rõsna ja Laossina külade vaheliste kääbaste ümbuses kuni Laossina kalmistuni.

5.5.2. Maakasutustingimused

Avalikuks kasutamiseks mõeldud puhkealade kavandamisel tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada puhkemajandusliku tegevusega kaasnevaid mõjusid ümbruskonnale, et vältida erinevate tegevusalade

vahelisi konflikte. Keskkonnamõju hindamise vajaduse otsustab kohalik omavalitsus igal juhul eraldi.

Eraomanduses olevate avalike puhke- ja virgestusalade kasutamiseks tuleb sõlmida maaomanikega avaliku kasutamise leping.

Puhkerajatiste planeerimisel tuleb lahendada juurdepääs nii kergliiklusteedelt kui mootorsõidukitega. Parkimiskohtade vajadus tuleb arvutada vastavalt kehtivatele parkimismõnnetele, arvestades seejuures ala kasutuskoormust. Alale juurdepääs lahendada läbi avalikult kasutatavate teede.

Mänguväljakute ja teiste puhkeotstarbeliste rajatiste puhul peab arvestama nende ehitamisele ja kasutamisele kehtestatud terviseohutusnõuetega.

Kokkuleppel maaomaniku, naabermaaüksuste omanike ning kohaliku omavalitsusega võib tasaseid rohumaid kasutada õhusõidukite maandumis- ja õhkuõusmisplatsina isiklikul otstarbel ilma tasulist teenust osutamata või kuni kolmel päeval aastas avalikul otstarbel või teenuse osutamiseks.

Puhke- ja virgestusalal tuleb tagada maastiku hooldamine. Vajadusel tuleb ala niita, et takistada võsa teket.

Prügikastide hulk puhke- ja virgestusaladel peab olema optimaalne, st vastama ala kasutuskoormusele. Jäätmete kogumispunktid peavad olema hästi märgistatud ning hõlpsasti märgatavad.

Puhkerajatised ja lõkkekohad on soovitatav tähistada antud alal kehtivate piirangute ja käitumissoovitustega.

Looduslike õppe- ja matkaradade kavandamisel tuleb arvestada territooriumi looduslikku ilmet ja maastikulist omapära ning tagada selle säilimine.





6. PIIRANGUD

6.1. KAITSEALUNE MAA

Riigi kaitse all olev ja riigi kaitse all olevate objektide juurde kuuluv maa, millel **majandustegevus on õigusaktidega keelatud või piiratud.**

Käesoleva üldplaneeringuga ei määrata kaitsealuse maa (H) juhtotstarbega alasid.

Lisaks kaitsealuse maa juhtotstarbega aladele eristatakse ka teiste (nt maatulundusmaa) maakasutuse juhtotstarbega alasid, mis kuuluvad kaitsealade koosseisu või millel paikneb mõni kaitstav loodusobjekt. Neil juhtudel tuleb arvestada lisaks juhtotstarbe-põhistele maakasutustingimustele ka looduskaitse alla võetud maa-aladele ning objektidele seatud kaitsetingimuste ja piirangutega.

6.1.1. Looduskaitsepiirangud

Planeeritud tegevused

Võtta kohaliku omavalitsuse kaitse alla:

- männisalu Laossina kalmistu juures.

Maakasutustingimused

Kõigile kaitsealustele maadele ja looduskaitsepiirangutega aladele ehitamise ning maakasutuse muutmise soovi korral kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus.

Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis tegevuse kavandamisel tuleb eelnevalt konsulteerida kaitstava loodusobjekti valitsejaga (Keskkonnaamet, kohaliku omavalitsuse kaitse all oleva objekti puhul kohalik omavalitsus).

Kaitstavate loodusobjektide asukoht tuleb viidastada. Külastuskoormust taluvate kaitstavate loodusobjektide väärtustamiseks on vajalik nende laiem tutvustamine.

Tagada tuleb kaitstavate looduse üksikobjektide kaitsevööndite korrashoid (nt kaitsevööndite niitmine, võsast puhastamine).

6.1.2. Muinsuskaitsepiirangud

Ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestiste kaitse on oluline kultuurilise järjepidevuse ning muinsuspärandi säilimisel.

Mikitamäe vallas on registreeritud 95 mälestist, neist 12 on kunstimälestised, millele käesoleva üldplaneeringuga tingimusi ei seata.



Planeeritud tegevused

- Vastavalt võimalusele ja vajadusele võetakse muinsuskaitse alla kaitset vajavaid kultuuriobjekte.

Maakasutustingimused

Kultuurimälestiste kaitsevööndis (üldjuhul 50 m) maakasutuse muutmise ja ehitamise soovi korral kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus.

Mikitamäe valla maade arendamisel tuleb arvestada muinsuskaitseliste piirangutega. Juhul, kui planeeritavale alale jääb kultuurimälestisi, on detailplaneeringu algatamisel vajalik seisukoha küsimine Muinsuskaitseametist. Ehitiste püstitamisel kinnismälestiste või nende kaitsevööndi alale on vajalik Muinsuskaitseameti kooskõlastus.

Kultuuriväärtuste (mälestiste) kui ühiskondliku ressursi väärtustamiseks on vajalik nende laiem tutvustamine, selleks tuleb eksponeerimist väärivate ja külustuskoormust taluvate mälestiste puhul nende asukoht viidastada. Tagada tuleb mälestiste esmane hooldus, nt kaitsevööndite niitmine, võsast puhastamine.

Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde on igaihel vaba juurdepääs. Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasjal juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igaihe vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni. Muinsuskaitseamet võib juurdepääsu kinnismälestisele piirata, kui vaba juurdepääsuga ohustatakse mälestist.

6.2. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

Mikitamäe vallas on määratletud Beresje-Lüübnitsa-Laossina, Võõpsu asula ning Tonja väärtuslik maastik. Eelnimetatud aladele kehtestatakse üldplaneeringuga maakonna teemaplaneeringus „Põlva maakonna asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ seatud maakasutustingimused.

Miljööväärtuslikud alad on jagatud vastavalt asustusstruktuurile ja -tihedusele miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks ja väärtusliku külamiljöoga aladeks.

Miljööväärtuslikuks hoonestusalaks loetakse tiheda ja korrapärase krundistruktuuriga hoonestusalasid, kus on välja kujunenud iseloomulik arhitektuur, haljastus, tänavavõi teedevõrk. Selliste alade hulka kuuluvad tavaliselt ajaloolised külatuumikud, kus on säilinud ajalooline hoonestus või on uushoonestuse rajamisel järgitud piirkonna



ehitustraditsioone ning hoonestusmahtu.

Mikitamäe vallas määratleti miljööväärtuslikud hoonestusalad: **Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare, Võõpsu, Laossina, Rõsna ja Usinitsa külade kompaktse hoonestusega aladel ning Mikitamäe küla ajaloolise hoonestusega ala.**

Võõpsu, Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare külades on säilinud iseloomulik tänavküla struktuur, Laossina ja Rõsna külad on hõredamalt hoonestatud, heas korras, piirkonnas väärtustatud tänavkülad. Usinitsa külas omab miljööväärtust eelkõige tsässona ümbrusesse koondunud ajalooline külatuumik.

Väärtusliku külamiljöoga ala on täheldatav reeglina hajaasustusaladel, siingi mängib olulist rolli piirkonnale omane hoonestusviis, haljastus ja teedevõrk. Erinevalt miljööväärtuslikust hoonestusalast haarab väärtusliku külamiljöoga ala endasse ka talusid ümbritsevad põllud või muud avatud alad.

Väärtusliku külamiljöoga alana määratleti Mikitamäe vallas **Rääsolaane küla**, kus on säilinud ajalooline külastruktuur, kus üksiktalude vaheldumine põldudega moodustab ilusa terviku.

Mikitamäe vallas asuvad mitmed ajaloolis-kultuurilise taustaga miljööväärtuslikud objektid, mille olemasolu ning väärtusega tuleb tegevuste kavandamisel arvestada. Üldplaneeringuga ei kavandata miljööväärtuslike objektide kaitse alla võtmist, kuid juhitakse tähelepanu nende säilitamise ja eksponeerimise vajadusele.

Miljööväärtuslikud objektid on:

- **Beresje vanausuliste kalmistu;**
- **Kahkva mõisa säilinud hooned;**
- **Niitsiku vesiveski hoone ja veskitamm;**
- **mitte muinsuskaitse alla võetud tsässonad Rääsolaane, Usinitsa, Mikitamäe külas.**

Kauni vaatega teelõigud on:

- **Tartu-Räpina-Värskä tugimaantee (45) Võõpsu külas;**
- **Võõpsu-Audjassaare kõrvalmaantee (18195);**
- **Beresje kõrvalmaantee (18219);**
- **Karisilla-Rõsna kõrvalmaantee (18209);**
- **Niitsiku-Kahkva kõrvalmaantee (18207).**

6.2.1. Maakasutustingimused

Beresje-Lüübnitsa-Laossina väärtuslikule maastikule ning Võõpsu asula



väärtuslikule maastikule on koostatud maastikuhoolduskavad. Neil aladel on soovitatav lisaks maakonna teemaplaneeringus seatud ja üldplaneeringuga kehtestatavatele tingimustele järgida ka maastikuhoolduskavades antud soovitusi. Miljööväärtuslike alade piiride ning maakasutustingimuste täpsustamiseks koostatakse teemaplaneering.

Väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel tuleb planeeringulahendused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi väärtuslikel maastikel kooskõlastada Maavalitsuse ja Keskkonnaametiga.

Miljööväärtuslike objektide väärtustamiseks on vajalik nende laiem tutvustamine, selleks on soovitatav nende asukoht viidastada.

Miljööväärtuslike objektide parema säilimise ja eksponeerimise eesmärgil on vajalik hooldada ümbrust, sh vajadusel kõrvaldada neid varjutavad ja ohtlikud puud. välisilmel peab säilitama võimalikult endisel kujul. Objektide terviklikkust ning üldmuljet ei tohi ehitustegevusega rikkuda.

Kauni vaatega teelõikude rekonstrueerimisel tuleb hoiduda nende väljakujunenud laiuse, kuju, looklevuse ja tervikstruktuuri lõhkumisest. Vaadete säilimiseks tuleb teelõikudel avanevad vaated hoida avatuna.

Soovitused asustusstruktuuri järgimiseks

Väärtuslikel maastikel on uute hoonestusalade rajamise aluseks kehtestatud detailplaneering.

Miljööväärtuslikel aladel on krundistruktuuri muutmise ja ehitusõiguse taotlemise aluseks kehtestatud detailplaneering. See tähendab, et detailplaneering tuleb koostada üle 20 m² ehitusaluse pindalaga hoonete (välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned) ehitusprojekti koostamise ja püstitamise taotlemisel, olemasolevate hoonete maapealsest kubatuurist üle 33% suuruse laiendamise taotlemisel ning igasuguse maa-alade kruntideks jaotamise korral.

Miljööväärtuslikel aladel ja nende ümber on oluline säilitada maastikuruum. Miljööväärtuslike alaid ümbritsevatel avatud aladel tuleks vältida võsastumist. Avatud põllu- ja rohumaa metsastamine pole lubatud. Säilitada tuleks maastiku mitmekesisust ning maastiku üksikelemente.

Ehitusõiguse taotlemise korral miljööväärtuslikele aladele tuleks esmajärjekorras eelistada varasema hoonestuse asukohti. Hoonestuse rajamisel tuleks järgida ajaloolist külastruktuuri ning hoonestuse traditsioonilist paigutust ja maakasutust.

Räsolaane külas võib ehitada olemasolevatele õuealadele ning endiste taluõuede asemele (tunnuseks säilinud hoonete vundament, õuepuud, ajalooline kaardimaterjal), erandjuhul võib lubada taluhoonestuse rajamist ka mujale, järgides



üldise külastruktuuri säilimist.

Võõpsu, Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare, Laossina ja Rõsna külades vältida uute põiktänavate ja teede teket. Hoonestamine on soovitatav vaid piki olemasolevaid teid, tihendades olemasolevat hoonestust seda võimaldavates kohtades.

Lüübnitsa külas tuleb säilitada kahel külatänaval põhinev struktuur ning hoonestada vaid piki külatänavaid, vana külatänavana järvepoolse külje hoonestuse tihendamisel jälgida, et ei suletaks täielikult vaateid järvele.

Audjassaare külas on lisaks hoonestuse tihendamisele lubatav ka hoonestusala pikendamine järgides tänavküla struktuuri piki sildumiskohta viivat teed.

Võõpsu külas tuleb hoonestamisel eelistada tugimaantee 45 Tartu-Räpina-Värskas ja jõe vahelist ala, tekitades tee äärde jõe-äärse hoonestusreaga paralleelse hoonestuse.

Usinitsa külas on võimalik määratud kompaktses hoonestusega ala piires hoonestuse tihendamine. Tsässona ümbruses tuleks siiski säilitada avatud ruum ja vaated põllumaadele.

Mikitamäe küla miljööväärtuslikul alal tuleb säilitada avatud maastik olemasolevate hoonestuste vahel, seega pole väljaspool olemasolevaid õuealaseid hoonestuse tihendamine soovitatav.

Endiste taluõuede ja talukohtade likvideerimine pole soovitatav, sh endist taluaset tähistava kõrghaljastuse täielik likvideerimine. Kõik ajaloolised hooned miljööväärtuslikel aladel on väga olulised küla tervikilme säilitamise seisukohalt ja tuleb võimalusel säilitada. Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevate hoonete esialgset välisilmet ja terviklikkust.

Soovitused uushoonestuse rajamiseks ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks

Uute hoonete rajamisel tuleks järgida ümbritsevate hoonete mahulisust ning vältida domineerivate hoonete ehitamist. Rekonstrueerimisel korruselisust, hoone mahtu ja kõrgust, välispinna liigendust ning katusetüüpi ja -kallet hoonetel üldjuhul mitte muuta.

Ajaloolis-kultuuriliselt väärtusliku külamiljöö säilitamiseks tuleks nii vanade (talu)hoonete korrastamisel ja ümberehitamisel kui ka uusehitiste puhul maksimaalselt järgida piirkonnale omaseid ehitustraditsioone ja -võtteid.

Kasutada traditsioonilist ehitusviisi ja piirkonnale iseloomulikke ehitusmaterjale ning värvitoone. Soovitatav on kasutada iseloomulikke ehitusmaterjale ka varjatud konstruktsioonides.

Välisviimistlus ja kujunduselemendid (akende kuju, ruudujaotus, raami paksus ning



proportsioonid ja paigutus, uste kujundus, katusekattematerjal ja kalle jne) peavad sobima piirkonna hoonestuslaadiga. Hoonete rekonstrueerimisel tuleb võimalusel säilitada originaaldetailid. Keelatud on plastik- ja metallraamidega akende kasutamine.

Tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste (välja arvatud tiigid ning kraavid) ja teiste maastikul visuaalselt domineerivate objektide ehitamine on üldjuhul keelatud. Tungiva vajaduse korral peab eelpool nimetatud objektide rajamiseks koostama lisaks detailplaneeringule maastikuanalüüsi.

6.3. ROHELINE VÕRGUSTIK

Rohelise võrgustiku määratlemine ja planeerimine aitab kaasa väärtuslike looduslike, poollooduslike ja kultuurmaastike säilimisele ja korrastamisele, ning kogu valla tasakaalustatud, jätkusuutlikule ja säästvatele arengule.

Valla rohelise võrgustiku moodustab Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Põlva maakonna asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alusel määratud roheline võrgustik, mida on üldplaneeringuga täpsustatud lähtuvalt väljakujunenud olukorrale.

Rohelise võrgustiku aladele kehtestatakse üldplaneeringuga maakonna teemaplaneeringus seatud maakasutustingimused.

Mikitamäe vallas asuvad järgmised rohelise võrgustiku tuumalad:

Lämmijärve tuumala – hõlmab Mikitamäe vallas Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare ja Rõsna küla, samuti Võõpsu küla idaosa, Laossina küla ida- ja lõunaosa ning Mikitamäe küla idaosa. Tuumalale jääb Lüübnitsa hoiuala.

Mädajõe suudme tuumala – hõlmab valla loodeosas Varesmäe küla metsamassiivid ning Toomasmäe küla põhjaosa metsad.

Rääsolaane tuumala – hõlmab Toomasmäe küla lõunaosa, Rääsolaane küla lääne- ja põhjaosa, Mikitamäe küla lääneosa, Usinitsa küla lääneosa, Kahkva küla idaosa ning Puugnitsa küla põhjaosa metsad ja märgalad.

Meenikunno tuumala – hõlmab Mikitamäe vallas Niitsiku küla, Kahkva küla lõunaosa, Puugnitsa küla lõunaosa, Igrise ja Järvepää külade lääneosa metsad ja märgalad.

Piusa-Karisilla tuumala – hõlmab Järvepää ja Karisilla külade lõunaosa metsad ja märgalad.

Tuumalasad seovad omavahel ning ühendavad tervikuks rohekoridorid. Rohekoridorideks on valitud looduslikud alad, kus reeglina puudub hoonestus.

Mädajõe suudme ja Lämmijärve tuumalasad ühendab umbes 700 meetri laiune



Võõpsu, Varesmäe ja Toomasmäe külade piiril kulgev rohekoridor.

Meenikunno ja Rääsolaane tuumalasad ühendab umbes 350 meetri laiune rohekoridor Kahkva külas.

Lämmijärve, Piusa-Karisilla, Rääsolaane ning Meenikunno tuumalasad ühendab suur, mitmeharuline rohekoridor. Koridor läbib Karisilla, Igrise, Usinitsa, Puugnitsa, Selise ja Rõsna külade territooriume, hõlmates põhiliselt metsi ja märgalasad, aga ka väiksemaid põllumaid. Koridori maksimaalne laius selle idaosas on 1350 meetrit.

Meenikunno ja Piusa-Karisilla tuumalasad ühendab piki Mädaajõge kulgev rohekoridor, mille laius on umbes 600 meetrit.

Rääsolaane ja Lämmijärve tuumalade vahel Rääsolaane küla idaservas, Toomasmäe küla lõunapiiril ja Mikitamäe küla põhjapiiril kulgeb keskmiselt 300 meetri laiune rohekoridor.

Meenikunno ja Rääsolaane tuumalade vahel Kahkva ja Puugnitsa külade piiril piki Mädaajõge kulgeb ligikaudu 400 meetri laiune rohekoridor.

6.3.1. Maakasutustingimused

Rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike alade osatähtsus tuumalad ei langeks alla 90%. Sealjuures on rohelise võrgustiku toimimise säilimiseks oluline pöörata rõhku metsade massiivsuse säilitamisele ja nende omavahelise sidususe tagamisele.

Tuumalade ning koridoride maakasutamise sihtotstarvet ja üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtotstarvet pole soovitatav muuta. Planeeringulahendused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi väärtuslikel maastikel ja rohelise võrgustikuga kattumatel aladel, tuleb kooskõlastada Maavalitsuse ja Keskkonnaametiga.

Uute ehitusalade planeerimisel tuleb silmas pidada, et ei häiritaks rohelise võrgustiku toimimist. Hoonestuse kavandamisel ei tohi lõhkuda rohelise võrgustiku koridore ega tuumalade terviklikkust.

Vältida tuleb olulise mõjuga ehitiste kavandamist rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridesse. Kõrge keskkonnamõju objektide planeerimisel tuleb ette näha meetmeid nende negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.

Rohelise võrgustiku terviklikkuse säilitamiseks on rohevõrgustiku aladel piirdeaedade rajamine lubatud ainult vahetult ümber õueala.

Tagada veekogude ehituskeeluvööndite ja kallaste võimalikult suure ulatuse säilimine, kallasadade lahtihoidmine ning kergliiklusteede, matkaradade,



vaatekohtade, ujumiskohtade kasutus ja juurdepääs.

Teedevõrgu ja joonobjektide kavandamisel peab arvestama roheline võrgustiku säilimise tingimustega ning nägema ette teede projekteerimise ja ehitamise normides toodud meetmed roheline võrgustiku toimimise tagamiseks. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Teemaade ja roheline võrgustiku elementide lõikumisel tekivad konfliktalad. Ootamatult teed ületavad metsloomad võivad tekitada liiklusohutlikke olukordi, seda eriti suurematel maanteedel, kus liikumiskiirused ja liiklussagedus on suuremad. Kavandada tuleb vajalikud kaitseabinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks ning õnnetusjuhtumite vältimiseks – kiiruspiirangud, hoiatusmärgid, ökotunnelid.

Uute teede planeerimisel või olemasolevate laiendamisel tuleb projektis eraldi käsitleda loomade liikumisteid lähtuvalt rohelisest võrgustikust.



7. RAKENDUSSÄTTED

7.1. TIHEASUSTUSEGA ALADE MÄÄRAMINE

Tiheasustusega aladeks on maareformi seaduse tähenduses maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud üldplaneeringuga.

Käesoleva üldplaneeringuga on määratud tiheasustusega alaks Mikitamäe vallas:

- Mikitamäe küla olemasoleva ja kavandatava kompaktse hoonestusega ala.

7.2. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Vahendid üldplaneeringu elluviimiseks nähakse ette valla eelarves. Lisaks valla eelarvele on võimalus taotleda täiendavaid rahalisi vahendeid erinevatest Euroopa Liidu struktuurfondidest ning teistest riiklikest ja välisfondidest.

7.3. PLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA JÄRJESTUS

Mikitamäe valla üldplaneeringuga nähakse ette järgmiste teemaplaneeringute koostamise vajadus:

- Mikitamäe valla miljööväärtuslikele aladele koostada teemaplaneering, millega täpsustatakse miljööväärtuslike alade piire ning maakasutustingimusi.

Mikitamäe valla üldplaneeringuga ei määrata detailplaneeringute koostamise järjekorda. Detailplaneeringute koostamise järjestus sõltub maaomanike ja arendajate soovist ja vajadustest ning kohalik omavalitsus ei pea otstarbekaks nende piiramist detailplaneeringute koostamise järjekorra seadmise kaudu.

Detailplaneeringute koostamise vajadus avalike huvidega objektide puhul, mille arendamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne, nähakse ette valla arengukava tegevuskavaga ning vahendid nende planeeringute ellu viimiseks esitatakse valla eelarves. Avalike huvidega objektide ning üldkasutatavate ehitiste rajamise finantseerimisel on võimalik era- ja avaliku sektori koostöö.

7.4. EELNEVATE PLANEERINGUTE KEHTETUKS TUNNISTAMINE

Käesoleva üldplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse Mikitamäe Vallavolikogu 30.05.2000 otsusega nr 16 kehtestatud Mikitamäe valla Peipsi, Pihkva ja

Lämmijärve rannikuala üldplaneering kehtetuks. Eelnimetatud planeering ei vasta hetkeolukorrale, hetkel kehtivatele õigusaktidele ning ka käesoleva üldplaneeringuga kavandatule.



7.5. KEHTESTATUD MAAKONNAPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada Põlva maavanema 28.06.2002. a korraldusega nr 1.1-1/99 kehtestatud Põlva Maakonnaplaneeringut.

1. Üldplaneeringuga lisatakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alade nimekirja:

Selise küla kompaktse hoonestusega alad;

Audjassaare küla kompaktse hoonestusega ala;

Usinitsa küla kompaktse hoonestusega ala;

Laossina küla kompaktse hoonestusega ala;

Rõсна küla kompaktse hoonestusega ala;

Räasolaane väärtusliku külamiljöoga ala.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada Põlva maavanema 13.06.2005. a korraldusega nr 1.1-1/125 kehtestatud Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut „Põlva maakonna asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

1. Üldplaneeringuga on vastavalt üldplaneeringu mõõtkavale ja väljakujunenud olukorrale täpsustatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratud piirkondlike ja kohalike roheline võrgustiku struktuurielementide piirid, et tagada nii valla kui maakonna seisukohast terviklik ja kõigis elementides jätkuv võrgustik.
2. Üldplaneeringuga on vastavalt üldplaneeringu mõõtkavale ja väljakujunenud olukorrale täpsustatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratud väärtuslike maastike piire;
3. Üldplaneeringuga on vastavalt üldplaneeringu mõõtkavale ja väljakujunenud olukorrale täpsustatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratud väärtuslike põllumaade piire.

7.6. ERAÕIGUSLIKU ISIKU MAAL ASUVA TEE AVALIKULT KASUTATAVAKS TEEKS MÄÄRAMINE

Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalik kasutamine tagatakse maaomaniku ja

kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitud lepingu alusel. Mikitamäe valla üldplaneeringu Lisas 1 „Lähteolukord“ on näidatud Mikitamäe valla avalikult kasutatavad teed.

Käesoleva üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid Mikitamäe valla avalikult kasutatavate teede nimekirja täiendamiseks.



7.7. ETTEPANEK MAADE MUNITSIPALISEERIMISEKS

Munitsipaalomandisse taotlemise põhjuseks on kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmine valla elukeskkonna arendamisel.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek munitsipaliseerida järgnevad Mikitamäe valla territooriumil paiknevad maa-alad:

Mikitamäe küla

1. Katlamaja territoorium (T);
2. Garaaži territoorium (T);
3. Mikitamäe külaplatsi territoorium (Üm);
4. Reserveeritav üldkasutatav maa kortermajadest edelas (Üm);
5. Reserveeritav elamumaa Mikitamäe küla kompaktse hoonestusega ala lüunaosas kõrvalmaantee 18208 Mikitamäe-Kahkva ääres (E).

Võõpsu küla

1. Võõpsu tsässona territoorium Võhandu jõe kaldal (Üh).

Beresje küla

1. Beresje kalmistu territoorium (Üm);
2. Külaplatsi ja bussipeatuse territoorium (Üm) kompaktse hoonestusega ala lõunaosas.

Lüübnitsa küla

1. Kavandatava külatsässona territoorium kompaktse hoonestusega ala lõunaosas kõrvalmaantee 18195 Võõpsu-Audjassaare ääres (Üh).

Audjassaare küla

1. Külaplatsi territoorium (Üm).

Laossina küla

1. Surnuaia ja selle ümbruse territoorium (Üm);
2. Külaplatsi territoorium (Üm).



Rõsna küla

1. Tsässona territoorium (Üh);
2. Külaplatsi territoorium (Üm);
3. Kõrvalmaantee 18209 Karisilla-Rõsna ääres kunagise koolimaja maa-ala (Üh).

Selise küla

1. Selise külaplatsi territoorium (Üm).

Järvepää küla

1. Järvepää külaplatsi territoorium (Üm).

Niitsiku küla

1. Külaplatsi ja bussipeatuse territoorium (Üm).

Puugnitsa küla

1. Küla kirmaskiplatsi territoorium (Üm).

Kahkva küla

1. Kahkva mõisa territoorium (Üh).

Rääsolaane küla

1. Küla tsässona territoorium (Üh).

7.8. ÜLDPLANEERINGUGA SAMAAEGSELT KOOSTATAVATE DETAILPLANEERINGUTE MENETLEMINE

Mikitamäe valla üldplaneeringuga samaaegselt koostatavate detailplaneeringute menetlemine toimub kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähtetingimuste põhjal.

Kõikide menetluses olevate detailplaneeringute, mis on vallavolikogu poolt vastuvõtmata ja avalikustamisele suunamata, koostamisel tuleb arvesse võtta käesolevat Mikitamäe valla üldplaneeringut. Vastuvõetud detailplaneeringute puhul lähtutakse neile lähteülesandes määratletud tingimustest, kooskõlastajate nõuetest jms olulistest asjaoludest.

Enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneering jääb kehtima ka peale üldplaneeringu kehtestamist.

8. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE KOKKUVÕTE



Keskkonnamõju strateegilise hindamise objektiks on Mikitamäe valla üldplaneering, mille koostamine algatati Mikitamäe Vallavolikogu 29.08.2007 otsusega nr 34 „Mikitamäe valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määratlemine, detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine ning detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärgiks on selgitada, kirjeldada ja hinnata Mikitamäe valla üldplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevat olulist keskkonnamõju, samuti võrrelda alternatiivseid arengustsenaariume ning välja pakkuda negatiivsete mõjude leevendamiseks või minimeerimiseks vajalikud meetmed.

Mikitamäe valla üldplaneeringuga ei kavandata olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist, planeeritud pole ka ulatuslikke tootmisalasid, mistõttu riigipiiriülese keskkonnamõju esinemise võimalikkust ei ole ette näha.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine viidi läbi vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemide seadusele* ning järgides heakskiidetud keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi. Keskkonnamõju strateegiline hindamine toimus paralleelselt üldplaneeringu koostamisega.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes on välja toodud üldplaneeringuga kavandatavad tegevused ja nende seosed kõrgemalseisvate arengudokumentidega. Ülevaade on antud keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamisest ning avalikkuse kaasamisest. Aruandes on käsitletud kahte üksteisele vastanduvat arengualternatiivi. Alternatiiv 0-na käsitleti olemasolevat olukorda, st Mikitamäe valla arengu jätkumist üldplaneeringuta. Valla ruumiline areng jätkub eraalgatuslikel huvidel ning arengut vaadeldakse eraldiseisvate valdkondade, tegevuste ja plaanide kaupa. Alternatiiv 1 kirjeldab valla arengut, kui Mikitamäe vallale koostatakse ja kehtestatakse üldplaneering *planeerimisseaduse* kohaselt. Kogukonna liikmete või nende esindajate kaudu on saavutatud ühiskondlik kokkulepe, mis käsitleb kõiki valla ruumilisi arengusuundasid ühtse tervikuna. Alternatiivide hindamine viidi läbi maatrikshindamise põhimõttel ning alternatiivide omavahelise võrdlemise tulemusena osutus parimaks valla arengustsenaariumiks alternatiiv 1 – üldplaneeringu kehtestamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimise tulemusena selgus, et looduskeskkonnale avaldab enim mõju arendustegevus, mis tuleneb peamiselt asjaolust, et kavandatavad tegevused saavad toimuda valdavalt looduskeskkonna ja

-ressursside arvel. Teisalt on arengupiirkonnad kavandatud valdavalt olemasolevate laiendusena. Sellega lokaliseeritakse negatiivne keskkonnamõju suhteliselt kitsale maa-alale. Teatud määral halveneb küll täiendavalt selle piirkonna looduskeskkond, ent samas säästetakse ülejäänud alasid. Üldplaneeringuga luuakse võimalused uute ettevõtete loomiseks ja kavandatakse infrastruktuuri arengut. Paraneb sotsiaalteenuste kättesaadavus, mis tõstab piirkonna elukvaliteeti ja meelitab seeläbi valda uusi elanikke.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus jõuti järeldusele, et kui vältida otseseid negatiivseid mõjusid ning rakendada leevendavaid meetmeid, ei ole Mikitamäe valla üldplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju ette näha. Ühtlasi jõuti järeldusele, et üldplaneeringu elluviimine on valla arengu seisukohalt vajalik ja suurendab vallavalitsuse kontrolli oma territooriumil toimuva üle.



9. ÜLDPLANEERINGU JOONISED

