

KINNITATUD:
Kõue Vallavolikogu
15.08.2013
määrusega nr 68

KÕUE VALLA ÜLDPLANEERING '2013

Vallavanem: Ott Valdma

Tegevdirektor: Siiri Hunt

Juhataja: Arno Saar

Kõue Vallavalitsus
Reg kood 75014706
Kesk 6, 75001 ARDU
Tel 6083324, fax 6083231
e-mail: vald@koue.ee

OÜ Disarek
Reg kood 10223209
Pargi 7a, 76607 KEILA
Tel/fax 6780195
e-mail: info@disarek.ee

Kose Maakorralduse OÜ
Reg kood 10037895
Pikk 22, 75101 KOSE
Tel 6036337, fax 6036105
e-mail: kosekaru@hot.ee

EESSÕNA

Käesoleva üldplaneeringu koostamise aluseks on Kõue Vallavolikogu 25.01.2007.a otsus nr 58 „Kõue valla üldplaneeringu koostamise algatamine”, Kõue Vallavalitsuse 06.03.2007.a korraldusega nr 252 kinnitatud üldplaneeringu koostamise lähteülesanne ning Kõue Vallavalitsuse ja Disarek OÜ ning Kose Maakorralduse OÜ vahel sõlmitud töövõtuleping.

Üldplaneering on koostatud kogu valla haldusterritooriumi kohta ning selle koostamise aluseks on Kõue valla arengukava, Harju maakonnaplaneering ning kehtivad õigusaktid.

Üldplaneeringu eesmärk on valla territooriumi arengu põhisuundade ja maakasutus- ning ehitustingimuste määramine valla võimalikult tasakaalustatud arenguks.

Üldplaneeringu ülesanded vastavalt planeerimisseadusele on:

- valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
- maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine, sealhulgas maakastuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine;
- detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine;
- maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastike üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;
- teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine;
- puhke- ja virgestusalade määramine;
- ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseaduses sätestatud korras;
- ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;
- ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.

Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

Üldplaneeringus on arengu põhimõtete kujundamisel ning piirkondade ja maaüksuste üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel olulisel kohal majanduslikud, keskkonnanõuetelised ja sotsiaalsed kaalutlused (teedevõrk, sotsiaalse infrastruktuuri asutuste teenuste kättesaadavus (lasteaed, kool, arstiabi, kaubanduslik ja kultuuriline teenindamine, sportimisvõimalused, ühistransport), ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavad jne).

Üldplaneering koosneb kaardimaterjalist ja seletuskirjast.

Üldplaneeringu juurde kuulub keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.

SISUKORD

Seletuskiri

1. Kõue valla ülevaade
2. Planeering
 - 2.1. Planeeringulahenduse lühikokkuvõte
 - 2.2. Valla ruumilise arengu põhimõtted
 - 2.3. Maakasutustingimused
 - 2.3.1. Tiheasustusalad
 - 2.3.2. Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal
 - 2.3.3. Väärtuslike hoonestusalade, põllumaade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kasutustingimuste seadmine
 - 2.3.4. Rohevõrgustiku, loodusväärtuslike maastike ja külapiirkondade kasutustingimused
 - 2.3.5. Teed ja teede avalik kasutus
 - 2.3.6. Maaparandussüsteemidega alade kasutustingimused
 - 2.3.7. Mäetööstusmaa alade kasutustingimused
 - 2.3.8. Puhke- ja virgestusalade kasutustingimused
 - 2.3.9. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus
 - 2.4. Muinsuskaitse
 - 2.5. Tervisekaitse
 - 2.6. Tuleohutus ja kriisireguleerimine
 - 2.7. Kuritegevusriskide ennetamine
 - 2.8. Kalmistu
 - 2.9. Leevendusmeetmete lühikokkuvõte

Kaardid

1. Põhijoonis M 1:30 000
2. Ardu M 1:10 000
3. Habaja M 1:10 000
4. Teed ja tehnorajatised M 1:30 000
5. Loodus ja kultuurimälestised M 1:30 000

Kooskõlastuste koondtabel

Menetlusmaterjalid (eraldi kaustas)

1. Algatamine
2. Eskiislahenduse tutvustamine
3. Kooskõlastamine
4. Vastuvõtmine ja avalikustamine
5. Järelvalve
6. Kehtestamine

Lisa

Kõue valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (eraldi kaustas, OÜ Keskkonnakorraldus töö)

1. KÕUE VALLA ÜLEVAADE

Kõue vald asub Harju maakonna lõunapiiril Tallinnast kagus. Valla pindala on 295,5 km². Keskmise asustustihedus 5,7 elanikku/km².

Valla lõunapiir on ühtlasi ka maakonna lõunapiiriks. Naabervaldadeks on põhjas Kose ja Anija vallad Harjumaal, läänes Kaiu ja Juuru vallad Raplamaal ning idas ja lõunas Albu, Paide ja Väätsa vallad Järvamaal.

Valla keskus asub Ardus. Keskus asub valda läbiva Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres Tallinnast 54 km kaugusel.

Kõue valla territoorium jaotub 38 külaks. Alates 01.01.2012 on Kõue vallas 2 alevikku (Ardu ja Habaja) ja 36 küla. Valla asustus on koondunud peamiselt valla kesk- ja lääneossa.

Suur osa Kõue vallast on puutumatu loodus, seetõttu on peaaegu viiendik valla territooriumist kaitsealune maa.

Kõue valla territooriumile jäävad looduskaitse- ja maastikukaitsealad ning kaitstavad looduse üksikobjektid on järgmised:

- Paunküla maastikukaitseala;
- Laukesoo looduskaitseala;
- Aela maastikukaitseala;
- Mahtra looduskaitseala;
- Kõrvemaa maastikukaitseala;
- Kõue-Triigi mõisa park
- Harmi mõisa park;
- Paunküla mõisa park;
- Ojasoo lehis;
- Ojasoo männid;
- Äksi rändrahn.
- Kiruvere hoiuala.

Muinsuskaitseobjektide nimekiri on toodud joonisel nr 5, seisuga 01.03.2011.a.

Kõue valda läbivad järgmised riigimaanteed:

2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (E263)

14 Kose-Purila

11141 Ojasoo-Ardu

11142 Kõue-Virla

11143 Triigi-Kõue

11204 Kolu-Habaja

11207 Paunküla-Vetla

11208 Paunküla-Kiruvere-Ardu

Kohalikud maanteed on kantud teede ja tehnorajatiste kaardile nr 4 vastavalt teeregistrile.

Piirkonna kesk- ja kõrgepingevõrkude paiknemine on kantud kaartidele nr 1 ja 4. Võrguettevõtja on AS Eesti Energia ja tütarettevõtte OÜ Elektrilevi (endine nimi OÜ Jaotusvõrk). Andmed on kaasajastatult saadaval ka www.maaamet.ee.

Telefonside kaabelvõrgud ja jaamad on Elion Ettevõtte AS omanduses. Elioni jaamad on vanad ning ei ole kõikjal võimelised tagama kvaliteetset ja kiiret netiühendust. Mobiilsideleviga praktiliselt probleeme ei ole, kogu vald on erinevate operaatorite poolt kaetud.

Kõue vallas on Ardu ja Habaja alevikus vee-ettevõtja ning kaugkütteteenuse osutaja SA Kõue Varahaldus.

Kõue vald on korraldatud jäätmeveoga piirkond.

Olemasolevad puurkaevud on sügavusega 20-110 m.

Ühiskanalisatsiooni reoveepuhastid on Ardus, Habajal, Paunkülas ja Triigis (Tuulimäe-Tulemäe). Üksikute objektide puhastitest on planeeringujoonisel näidatud vaid Triigi reoveepuhasti.

Kõue valla ainuke kaugküttepiirkond on Ardu asulas.

Avalikult kasutatavad tuletõrje veevõtukohad on tiheasustusaladel (ühisveevärgiga haaratud aladel) veehoidlad ning nende korrashoiu tagab vee-ettevõtja. Hajaasustuses on tuletõrjevee tagamise kohustus vallal, maaomanikul või objekti valdajal.

Kõue valla keskkonnaseisundit on põhjalikult käsitletud ja kirjeldatud Kõue valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes (OÜ Keskkonnakorraldus 2011).

2. PLANEERING

2.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Kõue valla üldplaneering tugineb vajadusele muuta senist kehtivat valla üldplaneeringut. Põhimuudatused:

1. Täpsustada ja fikseerida üldplaneeringus uue Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteetrassi eelprojektijärgne asukoht ning kanda eelprojektiga määratud liiklussõlmede, ristete, ökoduktide ja kergliiklusteede asukohad üldplaneeringusse;
2. Täpsustada rohevõrgustiku toimimist tagavaid tingimusi;
3. Kanda maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutes kajastatu ning tingimused üldplaneeringusse;
4. Täpsustada valla territooriumi ehitus- ja hoonestustingimusi.

Käesoleva üldplaneeringu juures tuleb arvestada, et info plaanidel, seletuskirjas ning lisamaterjalides on esitatud teatud kuupäeva seisuga ning on reeglina ajas muutuv.

Planeeringu kasutamisel on alati soovitatav esitatud andmeid võrrelda Maa-ameti andmebaasi ning riiklike registrite andmetega. Erinevuste korral juhendada Maa-ameti andmebaasist või teistest riiklikest registritest. Eriti puudutab see kinnisomandi kitsendusi ja kasutuspiiranguid.

Seaduslike kitsenduste puhul tuleb juhinduda vastavast seadusest. Vastuolude puhul üldisema planeeringuga on üldisemad planeeringud ülimuslikumad, kusjuures tuleb arvestada üldisema planeeringu üldistusastet ning kasutatud mõõtkava.

Maavarad on arvel riiklikus registris, nende kasutuselevõtmine ja kaevandamine on seotud konkreetsete majanduslike vajaduste või põhjustega. Kaevandamine on reeglina tähtajaline tegevus, kaevandamise lõpetamisel ala korrastatakse.

Uue kaevandamisala kasutuselevõtul või olemasoleva olulisel laiendamisel (Kõue vallas kruus, liiv ja turvas) peab eelnevalt kaaluma keskkonnamõtjude hindamise vajalikkust. Keskkonnamõtjude hindamise algatamise aluseks on reeglina Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6, kuid arvesse tuleb võtta ka maakonna teemaplaneeringuga seatud tingimusi.

Maapõue seisundit ning kasutamist mõjutada võivate tegevuste kavandamisel arvelevõetud maavaradega alal tuleb vastavalt maapõueseadusele tagada maavara säilimine ning juurdepääs maavaravarule.

2.2. Valla ruumilise arengu põhimõtted

Kõue vald on hästi säilinud looduskeskkonnaga tüüpiline hajaasustusega piirkond. Suuremad asulad on Ardu ja Habaja, millede kohta on koostatud täpsemad tsoneeringud.

Tulenevalt uue Tallinn-Tartu maanteetrassi planeerimisest ja väljaehitamisest muutuvad oluliselt valla sidemed Tallinnaga – ühendus läheb kiiremaks. See tähendab, et huvi Kõue valla vastu suureneb ning omakorda suureneb Kõue valla elanike huvi Tallinna kui võimaluse suhtes.

Valla põhieesmärk on olla jätkuvalt valdavalt hajaasustusega elamispiirkond, kus on rohkelt võimalusi looduslähedaseks puhkuseks.

Valla arengukava visioonide ja üldplaneeringuga kavandatu seostest annab ülevaate tabel:

Arengukava	Üldplaneering
Valla rahvaarv suureneb nii sündivuse kui sisserände osas.	Määratakse perspektiivsed elamu- ja tootmisalad. Looduse säilitamisega luuakse inimsõbralik elukeskkond.
Töövõimelised inimesed leiavad hästi tasustatavat tööd oma vallas.	Määratakse perspektiivsed tootmisalad, säilitatakse võimalikult palju väärtuslikke põllumaid.
Metsa- ja põllumajandusmaid kasutatakse sihtotstarbeliselt.	Üldplaneeringuga määratud arengualade paigutamisel on võimalikult vähe hõlmatud metsa- ja põllumajandusmaid.
Vald soosib ettevõtluse, elamuehituse ning metsa- ja põllumajandusega tegelejaid.	Määratakse perspektiivsed elamu- ja tootmisalad ning säilitatakse väärtuslikke põllumaid ning metsa.
Üldplaneering on kaasajastatud. Välja on kujunenud ettevõtluse ja kinnisvara arendamise piirkonnad.	Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse uusimast informatsioonist. Määratakse võimalikud uued arendusalad ning ka olemasolevate tiheasustusalade perspektiivsed laiendused.
Säilib puhas ja ehe looduskeskkond.	Rohevõrgustiku pindala suurendatakse võrreldes Harju maakonnaplaneeringuga kehtestatudga.
Toimib haljastute ja avalike vaba aja veetmise kohtade sihikindel, plaanipärane ja järjepidev arendamine ja korrashoid.	Kavandatakse puhkealad, sh ulatuslik Paunküla puhkeala, mis hõlmavad nii olemasolevaid puhkekohti kui loovad eeldusi uute rajamiseks.

Kavandatava arenguga kaasnevate mõjude hindamine on esitatud Kõue valla üldplaneeringu keskkonamõju strateegilise hindamise aruandes (OÜ Keskkonnakorraldus, 2011), mis on käesoleva üldplaneeringu lisa.

2.3. Maakasutustingimused

Hajasustuse maakasutustingimused kõige üldisemas tähenduses on määratud seaduste, määruste ja eeskirjadega ning nendest tulenevate piirangutega ja käesoleva üldplaneeringuga.

Ehitus- ja kasutustingimuste poolest on valla territoorium võimalik jagada tiheasutus- ja hajaasustusaladeks.

2.3.1. Tiheasustusalad

Terminil “tiheasustusala” ühtset tähendust ei ole. Erinevates seadustes kannavad nad erinevat tähendust ja sisu. Käesolevas üldplaneeringus eristatakse nelja erinevat tiheasustusala definitsiooni.

Tiheasustusalad maareformi seaduse tähenduses:

Maareformi seaduse tähenduses on Kõue vallas tiheasustusaladeks Ardu ja Habaja asulad. Kogu ülejäänud valla territoorium on hajaasustusala.

Käesolev Kõue valla üldplaneering ei määratlegi täpsemalt tiheasustusalasid maareformi seaduse tähenduses, sest maareformi võib Kõue vallas lugeda sisuliselt lõppenuks.

Tiheasustusalad jäätmeseaduse tähenduses:

Kõue valla elanike arv ületab napilt jäätmeseadusega määratud korraldatud jäätmeveo kriteeriumi. Valla asustustihedus on hõre – 5,7 elanikku/km². Valla kohalike elanike elulaad ning eramute ja talude majapidamis- ja majandamisviisid on reeglina kokkuhoidlikud, loodust säästvad ning vähe jäätmeid tekitavad. Aedade, puuviljaaedade ningpeenramaade rohkus annab alust väiteks, et olmejäätmeid tekib keskmisest vähem ning et rohkelt kasutatakse kompostimist. Eeltoodust tulenevalt loetakse jäätmeseaduse tähenduses terve Kõue vald hajaasustusega alaks.

Jäätmekäitluse tingimused ning tehnilised nõuded kehtestatakse Kõue valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Tiheasustust planeerimisseaduse tähenduses käsitletakse käesolevas planeeringus järgmiselt: tiheasustusega alade all maakasutus- ja ehitustingimuste tähenduses mõistetakse nii olemasolevaid kui ka uusi kavandatavaid reeglina avalikult kasutatava teede- või tänavavõrguga ning ühiste tehnovõrkudega kompaktselt hoonestatud alasid. Ühiste tehnovõrkude all mõeldakse eelkõige ühisveevärki, ühiskanalisatsiooni, sadeveekanalisatsiooni ja teatud tingimustel tee- või tänavavalgustust.

Vastavalt maakonnaplaneeringule loetakse tiheasustusaladeks:

1. kompaktse hoonestusega, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosa;
2. ühepereelamute, aiamajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m;

3. eraldiseisev üle 1000 m² ehitusaluse kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga;
4. kämpingu, puhkeküla, puhkebaasi või motelli maa-ala;
5. spordikompleksi maa-ala;
6. väljaspool asulat asuv mõisasüda koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga;
7. väljaspool asulat paikneva autoteenindusjaama või bensiinjaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

Planeerimisseaduse tähenduses on Kõue vallas järgmised olemasolevad tiheasustusalad, mis on kantud ka planeeringujoonisele:

1. Ardu asula
2. Habaja asula
3. Paunküla
4. Ojasoo
5. Harmi
6. Kõue
7. Triigi (Tuulimäe-Tulemäe)
8. Äksi
9. Rõõsa
10. Virla

Tiheasustusalal on piirkonna lähiaastate ehitustegevuse ja maa-ala kruntideks jagamise ning olemasolevate kruntide piiride muutmise aluseks reeglina detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik maaüksuse jagamise korral, kui jagamise tulemusena tekib/kavandatakse kompaktse hoonestusega ja/või ühiste tehnovõrkudega ala.

Kohalik omavalitsus võib kaalutletud otsuse alusel detailplaneeringu koostamist alati nõuda.

Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb juhendada kehtivast planeeringust ning planeerimisseadusest ja teistest õigusaktidest, hoonestuse kavandamisel olemasolevate riigimaanteede sanitaarkaitsevööndisse tuleb arvestada võimaliku ülenormatiivse müra, õhusaaste ja vibratsiooniga ning vajadusel rakendada leevendusabinõusid.

Tiheasustusega alal ehitamiseks ning maa-ala jagamiseks kruntideks, kui kehtestatud detailplaneering puudub, on reeglina nõutav detailplaneeringu koostamine. Alale detailplaneeringu kohustuse määramiseks piisab ka ühe ühisevõrguna toimiva tehnovõrgu, va elekter, kavandamisest.

Tiheasustusalad määratakse, lähtudes veeseaduse nõuetest ja selle alamaktidest, reeglina ka perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavateks aladeks.

Kui üldplaneeringuga mingi perspektiivne ehitusala ühiskanalisatsiooniga kaetavaks alaks määratud ei ole, tuleb juhendada seadusest ja vastavast määrusest (VV määrus nr 57, 19.märts 2009, "Reoveekogumisalade määramise kriteeriumid").

Olemasolevad tiheasustusalad, mida käesoleva planeeringuga laiendatakse, on Ardu ja Habaja asulad. Uued tiheasustusalad planeeritakse Kiruverre piirkonda ning Ardu liiklussõlme lähedusse.

Ardu ja Habaja kohta on koostatud asulate üldplaneeringud, millede tsoneeringuid käesoleva üldplaneeringuga täpsustatakse.

Tiheasustusalad looduskaitseaduse tähenduses on:

- kompaktse hoonestusega, avaliku kasutusega teedevõrguga ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosa;
- ühepereelamute grupp, mis koosneb enam kui kolmest krundist, millede elamute omavaheline kaugus on alla 100 m.

Looduskaitseaduse tähenduses on Kõue vallas järgmised tiheasustusalad:

1. Ardu asula
2. Paunküla
3. Ojasoo
4. Harmi

Kõik loetletud alad paiknevad veekogude piiranguvööndites ning nende puhul on tegemist olemasoleva olukorra fikseerimisega ning nende planeeringujoonisele kandmist ja nimetamist tiheasustusalaks ei saa kuidagi lugeda uute tiheasustusalade moodustamiseks.

Virla külas paikneva Kesküla elamumaa juhtotstarbega piirkonnas ei tohi Kuivajõe jõe piiranguvööndisse kavandada tiheasustuse tunnustele vastavat hoonestust.

Käesoleva üldplaneeringuga veekogude ehituskeeluvööndi ulatust ei suurendata ega vähendada ning piiranguvööndisse ehitiste kavandamisel tuleb juhendada looduskaitseaduse §38 sätetest. Ardu asula ning Paunküla, Ojasoo ja Harmi puhul tuleb (võib) arvestada varem välja kujunenud ehitusjoonega looduskaitseaduse tähenduses.

Ojasool on Kuivajõe jõel asuva paisjärve paremale kaldale kavandatud küla puhkeplats ühisürituste korraldamiseks.

2.3.2. Uue hoonestuse rajamine hajaasustusega alal

Kõue vald on valdavalt hajaasustusega ala. Käesolev planeering ei näe senistes ja kehtivates hoonestuspõhimõtetes ette olulisi muudatusi. Hajaasustuses on valdav peapõhimõte, et uusi eluasemeid ei kavandataks roheline võrgustiku koridorides niisugustesse kohtadesse ja niisuguse tihedusega, mis takistaks loomade liikumist.

Vältida tuleb uute hoonestusalade tekkimist haritavate maade keskele, kui nad toovad kaasa ebaproportsionaalselt suured kulutused uuele infrastruktuurile või võivad tekitada vallale ebamõistlikult suuri sotsiaalvaldkonna kohustusi.

Hoonestamise kavandamisel tuleb arvestada teede kaitse- ja sanitaarkaitsevöönditega.

Hajaasustuses tuleb hoonestuse kavandamisel jälgida järgmisi põhimõtteid:

- Uued elamud on soovitatav kavandada grupiviisi, kuid reeglina mitte üle kolme elamu ühes grupis;
- Ehitamiseks kavandatud maaüksuse suurus peab reeglina olema suurem kui 1 hektar, arvestades maakatastriseaduse §18 (hetke redaktsioon) nõudeid. Erandeid võib lubada vaid valla kaalutusotsuse alusel ning maakorraldusnõuetest tulenevalt;

- Detailplaneeringu koostamise korral ei tohi elamukrundi suurus reeglina olla väiksem kui 2000 m²;
- Hoonestamisel, eriti rohevõrgustiku alal, tuleb eelistada olemasoleva infrastruktuuriga piirkondi, kus teed ja elektrivarustus on lähikonnas olemas, või kunagisi taluasemeid;
- Rohevõrgustiku alale ehitamisel peab olema tagatud rohevõrgustiku toimimine ning looduslik ehk “roheline ala” peab säilima vähemalt 90% ulatuses kinnistu pindalast;
- Üksikelamute ehitusalusele pinnale piiranguid ei seata, hoonete kõrgus ei tohi üldjuhul ületada 9 meetrit, hoonete arvu ei piirata, reovee käitlusel on soovitatav eelistada väikesi biopuhasteid reovee kogumisele, piirete rajamisel rohevõrgustiku alal võib läbipääsmatu piirdega ümbritseda vaid õueala.

Hajaasustuses võib uute hoonete püstitamine reeglina toimuda projekteerimistingimuste järgi koostatud ehitusprojekti ning ehitusloa alusel. Detailplaneering on kohustuslik planeerimisseaduses sätestatud juhtudel, kusjuures vallal on kaalutusotsuse alusel alati õigus detailplaneeringu algatamiseks.

Seega tuleb arvestada võimalusega, et vald võib alati algatada ehitussoovi elluviimiseks detailplaneeringu koostamise, kui peab kavandatud tegevust olulise avaliku huvi objektiks või kui leiab, et avalikkuse laiem kaasamine on lihtsalt vajalik.

Lisaks seaduses nõutud juhtudele on vastavalt maakonnaplaneeringule hajaasustuses detailplaneeringu koostamine kohustuslik:

- autoteenindus- või bensiinijaama rajamisel;
- spordikompleksi või supelranna rajamisel;
- eraldiseisva üle 1000 m² ehitusalase kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) püstitamisel.

Detailplaneeringu algatamisel tuleb alati kaaluda ka keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust.

2.3.3. Väärtuslike hoonestusalade, põllumaade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kasutustingimuste seadmine

Tähelepanu väärivad külamaastikud või piirkonnad on:

1. Kolu-Habaja riigimaantee äärne
2. Lutsu küla
3. Äksi asula
4. Ojasoo (mõis pluss külamaastik)
5. Rava külamaastik
6. Nõmmeri-Saarnakõrve piirkond
7. Paunküla-Kiruvere-Ardu
8. Kõue
9. Kadja külamaastik
10. Virla külamaastik

Loetletud piirkondi ehk väärtuslikke hoonestusalasid või väärtuslikke maastikke ühendab üks ühine joon – kõigis neis piirkondades või külates on säilinud nii ajalooline asustusstruktuur

kui ka ajalooline maastikumuster. Eeltoodut tuleb uue hoonestuse kavandamisel silmas pidada.

Väärtuslikele hoonestusaladele või väärtusliku maastikuga aladele ehitamisel on vajalik põhjalikult kaaluda ehitussoovi sisulist olemust. Lähtuda tuleb peaeesmärgist – et väärtuslik keskkond ning kultuuriväärtused, sh ajaloopärand võimalikult paremini säiliks.

Kaalumisel tuleb siiski meeles pidada, et reeglina on kunagine hoonestus püstitatud lähtudes asja majanduslikust otstarbest ning saadaolevatest materjalidest. Tänapäeva majanduskorraldus, elulaad, ehitusviisid, ehitusmaterjalid ning tehnoloogia on võrreldes toleaeegsega täiesti erinevad. Sellepärast ei saa ega ole otstarbekas nõuda, et nn miljööväärtusega alal oleks uued eluasemed püstitatud toleaease skeemi “elamu-laut-kuur-küün-kelder ühe hoovi peal” järgi ning ajalooliste taluhoonete kujusid ja arhitektuuri kopeerides.

Projekteerimistingimuste väljastamisel või detailplaneeringu algatamise kaalumisel on siiski alati soovitatav küsida kohaliku külaseltsi või külakogukonna arvamust või seisukohta.

Tähelepanu vääriavad endised mõisakeskused koos pargi või lähiümbrusega:

1. Harmi
2. Paunküla
3. Triigi
4. Ojasoo
5. Habaja

Puhkeväärtusega alad:

1. Paunküla veehoidla ümbrus
2. Paunküla maastikukaitseala

Väärtuslikele põllumaadele ehitamine ei ole soovitatav - väärtuslikeks loetakse põllud või piirkonnad, kus haritava maa maksustamishind on suurem kui valla keskmine.

2.3.4. Rohevõrgustiku, loodusväärtuslike maastike ja külapiirkondade kasutustingimused

Roheline võrgustik on määratud Harju maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.

Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmemdamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluste arenguks looduslikkuse suunas. See toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ning hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne).

Rohevõrgustikku rikastab nn “sinine võrgustik” ehk veekogude kalda-ala. Väga käänuliste kallastega Paunküla veehoidlat, milles on üle kolmekümne saare ja saarekese ning Kiruverve järve võib samuti käsitleda rohevõrgustiku osana.

Käesoleva planeeringuga on kogu valla ulatuses täpsustatud roheline võrgustiku tuumalade ja koridoride piire.

Igasuguse arendustegevuse, sh kavandatava majandustegevuse, mille hulka kuulub ka maavarade kaevandamine, soovi korral peab arvestama maakonna teemaplaneeringus toodud tingimustega.

Rohelise võrgustiku ala ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Rohelise võrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrk jääks toimima.

Jõgede piiranguvööndites on lubatud vanade suletud jõesonnide puhastamine ja süvendamine ning nende ühendamine vooluveekogudega.

Arendustegevuste puhul, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tuleb detailplaneeringu käigus ning keskkonnamõju hindamisel tähelepanu pöörata rohevõrgustiku koridoride ja tuumalade funktsioneerimise tagamisele. Detailplaneeringuga võib, arvestades üldisemate planeeringute üldistusastet ning mõotkavadest tulenevaid erinevusi, täpsustada üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku elementide piire.

Uute tiheasustusalade kavandamine rohevõrgustiku aladele on ebasoovitatav, uute elamuarenduste kavandamine (rohkem kui kolm elamut grupis) on keelatud.

Rohevõrgustiku toimimist takistavate infrastruktuurielementide rajamise korral tuleb näha ette meetmed võrgustiku normaalset toimimist takistavate mõjude leevendamiseks.

Erilist tähelepanu vajab suurulukite rändeteel paiknevate Rõõsa ja Nõmmeri ökoduktide toimivuse tagamine. E263 Tallinn-Tartu maantee Kose-Võõbu lõigu eelprojekti kohaselt kulgeb Rõõsa ristel sõidutee mööda ökodukti.

Ökoduktide ümbruses kehtestatakse piiranguvööndid (vt joonis 1), milles tuleb välistada maastikkumuutvad tegevused, sealhulgas võib lageraielankide maksimaalne suurus olla kuni 2 hektarit ning omavaheline kaugus enne raiesmiku uuenemist ja minimaalse liitumisaja möödumist, sõltumata lankide suurusest, mitte vähem kui 100 meetrit.

Maavarade kaevandamine on ökodukti piiranguvööndis reeglina keelatud. Ökodukt ja ökodukti piiranguvööndi ala ei ole takistuseks kaevanduslubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel, kui kaevandamine on seotud uue Tallinn-Tartu maanteetrassi Kose-Võõbu lõigu ehitustöödega. Samas tuleb kaevandamise käigus tagada suurulukite liikumiskoridori toimimine. Lagedate alade suurendamist tuleb vältida.

Nõmmeri külamaastikuga ala, mis on Ardu asula lähedusest tingitult inimtegevuse suhteliselt tugevas mõjusfääris, on säilinud vana hoonestuslaadiga küla ning seal on väga oluline säilitada ajalooline külamaastik. Nõmmeri küla on hajaasustusega piirkond ja seal peab vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule pöörama tähelepanu vahetus naabruses oleva rohevõrgustiku toimimisele.

Kõue vallas on kaks maakonnatasandi väärtuslikku maastikku – Paunküla ja Voose (Laane küla Voosega piirnev ala).

Laane küla piirkond on tänapäeval väga hõreda asustusega tüüpiline hajaasutusega ala. Ehitus- ega arendustegevust käesolev üldplaneering ette ei näe. Ehitamine on reeglina lubatud vaid kunagiste taluasemetele.

Paunküla maastik on väga eriilmeline ning üldplaneeringuga kavandatud ning lubatud arendustegevused või ehitustingimused on piirkonniti väga erinevad:

- Kiruverre piirkonnas on lubatud pere- ja ridaelamute ehitamine. Ehitussoovi realiseerimiseks on reeglina, välja arvatud eraldiasuva üksikelamu ning üksikelamu juurde kuuluvate ühel õuel asuvate kõrval- või abihoonete ning rajatiste ehitamine, nõutav

- detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb püüda igati säilitada piirkonna liigendatud maastiku omapära ning planeeringuga tuleb kavandada piisav hulk avalikus kasutuses olevat puhke- ja virgestusmaad ning haljasalaid. Üksikute kruntide suurus peab olema vähemalt 2000 m². Lubatud on teenindusotstarbelised ärimaa krundid;
- Kõrvenurga piirkonda on lubatud rajada keskmisest suuremate kruntidega eluasemekohad ning puhke- ja majutusasutused. Eluasemekohtade paiknemine peab sobima loomuliku maastikumustriga, kavandamisel arvestada reljeefiga. Maakorraldustoimingute teostamisel ning ehitamissoovi korral ei ole reeglina soovitatav maaüksusi jagada alla 1-hektarilisteks maaüksusteks. Lubatud on puhkeotstarbelisele teenindusele suunatud üksikud ärikrundid. Ehitamine on reeglina lubatud läbi projekteerimistingimuste;
 - Hiieveski piirkond on varem olnud hoonestatud (Hiieveski ja Reinu elamud). Üldplaneeringuga on piirkonda lubatud rajada eluasemekohad ning puhke- ja majutusasutused. Veekogu piiranguvööndisse on keelatud kavandada looduskaitseaduse tähenduses tiheasustuse tunnustele vastavat hoonestust. Piirkond on detailplaneeringu kohustusega ala;
 - Silmsi-Ardu piirkond on väga perspektiivne ja atraktiivne elu- ning puhkepiirkond pärast uue Tallinn-Tartu maantee valmimist. Piirkonda sobivad nii elu- kui puhkeotstarbelised hooned. Üksiku maaüksuse hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonna kui terviku huvidega. Kruntide suurusele piiranguid ei ole, piirkonda sobivad nii suure krundiga üksikelamud kui ka väikeste gruppidega kavandatud arendused. Üksikelamu ning üksikelamu juurde kuuluvate ühel õuel asuvate kõrval- või abihoonete ning rajatiste ehitamine võib toimuda projekteerimistingimuste alusel, kõigil teistel juhtudel on reeglina nõutav detailplaneeringu koostamine.

Ardu, Silmsi-Ardu ja Silmsi arendusaladel tuleb arvestada 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee sanitaarkaitsevööndist (300m) ja teekaitsevööndist (50m) tulenevate piirangutega. Põhimaanteega seotud arendusaladel võib teekaitsevööndisse planeerida vaid niisuguseid elemente või haljastust, mis vastavad teeseaduse §13 lg 1 sätestatud tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse tagamise ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks vajalikele eesmärkidele.

Vallale esitatud ehitussoovi korral tuleb omavalitsusel kaalutusotsuse tegemisel, kas on vajalik alata detailplaneering või piisab projekteerimistingimustest, juhendades planeerimisseadusest, looduskaitseadusest, maakonnaplaneeringust ning põhimõttest, et kui kavandatud tegevuse suhtes laiem avalik huvi puudub ning kõik küsimused saab lahendada projektiga, ei ole detailplaneeringu algatamine vajalik.

2.3.5. Teed ja teede avalik kasutus

Üldplaneeringu joonistele 1 “Põhijoonis” ning 4 “Teed ja tehnorajatised” on vastavalt E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kose-Võõbu (km 40,0-68,0) teelõigu eelprojektile kantud uue Tallinn-Tartu maantee trass koos Ardu liiklussõlme ning ristete ja ökoduktide asukohtadega, millega tuleb maakasutuse korraldamisel arvestada.

Habaja ümbersõidu ehitamist ei ole Maanteeameti Põhja regiooni andmetele tuginedes lähiaastatel kavas teehoiukavasse (isegei mitte pikaajalisse) rahapuudusel võtta. Üldplaneeringu joonisel näidatud trassi asukohas võib jätkuda senine maakasutus, uute ehitiste kavandamine trassi asukohta ei ole soovitatav. Ajutiste ehitiste püstitamine trassi asukohale on lubatud.

Üldplaneeringu joonisele on kantud olemasolev teedevõrk. Andmed vastavad teeregistri seisule 01.03.2011.a. Muudatused teeregistris tehakse vastavalt kehtivale korrale jooksvate otsuste alusel.

2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteel on 300 m sanitaarkaitsevöönd ja 50 m teekaitsevöönd.

Põhimaanteele ehitatakse lisaks olemasolevale sõiduteele jalgsi või rattaga liiklejatele eraldi teed. Tulenevalt liiklusohutuse analüüsist võib see olla kas sõidutee osa või eraldi kergliiklustee.

Põhijoonisel on näidatud kavandatavate kergliiklusteede, millede vajadus on suur, põhimõttelised asukohad ja kulgemised. Planeeringus ei ole eraldatud eri tüüpi kergliiklusteid. Rajamisel tuleb esmajärjekorras eelistada neid lõike, mis kulgevad suure liikluskoormusega maanteed ääres ning mis väljaehitamise järel võimaldaksid ohutu ligipääsu asustatud punktidele või liikumise asustatud punktide vahel.

RMK tee (edaspidi nimetatud ka metsateeks) on riigi omandisse jäetud maal paiknev valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatav tee. RMK teed võib kasutada igauks juhul, kui riigimetsa majandamist korraldab isik või riigiasutus ei ole metsateed või selle osa sulgenud või metsateel liiklust piiranud.

Riigimetsa majandamist korraldaval isikul või riigiasutusel on õigus vajadusel sõlmida kohaliku omavalitsusega, samuti juriidilise või füüsilise isikuga kokkuleppeid metsatee kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Käesolev üldplaneering ei käsitle eraisiku maal asuvate teede avalikult kasutatavaks teeks määramist. Maareformi käigus maade tagastamisel või erastamisel valede otsuste tagajärjel eraomandisse tagastatud või erastatud teed tuleb omavalitsusel kas tagasi osta või sõlmida teemanikega tee avaliku kasutuse leping. See töö on pikaajaline ning kulukas.

Peab silmas pidama, et eratee avalik kasutamine võibki toimuda vaid teemaniku ning kohaliku omavalitsuse vahel Teeseaduse §4 alusel sõlmitud lepingu alusel.

2.3.6. Maaparandussüsteemidega alade kasutustingimused

Maaparandussüsteemide alal kavandatavate maakorraldustoimingute või ehitustegevuse korral tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine. Drenaažkuivendusvõrguga aladele ehitamise soovi korral tuleb projekti või detailplaneeringu koosseisus alati teostada kuivendussüsteemi korrasoleku uurimine ning seisundi hindamine. Projekti või detailplaneeringu lahendus peab tagama kuivendussüsteemi toimimise ning ei tohi halvendada olemasoleva kuivendussüsteemi toimimist ega avaldada negatiivset mõju naaberkinnisasjade veerežiimile.

2.3.7. Mäetööstusmaa alade kasutustingimused

Maardla aladel võib maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat püsiva iseloomuga tegevust lubada üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimist.

Alade, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas üldplaneeringus käsitletud mäetööstusmaana,

määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

2.3.8. Puhke ja virgestusalade kasutustingimused

Puhke- ja virgestusaladeks on käesoleva üldplaneeringuga määratud Paunküla veehoidla ümbrus ning Paunküla maastikukaitseala.

Puhkeala eesmärgiks on mitmekülgsede puhkamisvõimaluste (laagripaigad, kämpingud, karavankämpingud, matkad, retked, kalapüük, ujumine, kultuuriürituste korraldamine) loomine võimalikult paljudele inimestele.

Puhkealal on lubatud puhkajate teenindamiseks mõeldud teenindus- ning äriettevõtete rajamine ning paiknemine.

Paunküla veehoidla kui oluline puhkeobjekt on otstarbekas taotleda munitsipaalomandisse, vältida tuleb selle sattumist eravaldusse.

Paunküla puhkealal paiknevatele maavaradele kaevandamislubade andmisel tuleb arvestada loodus- ja maastikukaitse eesmärgi. Maavaravaru ammendamiseni on maardlaga kattuvale puhke- ja virgestusmaale on lubatud rajada üksnes ajutisi hooneid ja rajatise.

2.3.9. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus

Üldplaneeringu kasutamisel ja rakendamisel tuleb arvestada, et kehtestatud üldplaneering dokumendina ei ole dogma, vaid üldisem laiapõhjaline kokkulepe valla arengu ning kokkulepitud maakasutustingimuste rakendamiseks ja elluviimiseks.

Kehtestatud üldplaneering on reeglina kooskõlas kõrgemate planeeringutega ning seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate nõuetega.

Arvestama peab, et kehtestatud maakonnaplaneering ning maakonna teemaplaneeringud on samuti ühiskondlikud kokkulepped, nad on valla üldplaneeringu suhtes ülimuslikud ning nendes esitatud tingimused on, arvestades seejuures maakonnaplaneeringu üldistusastet, reeglina kohustuslikud.

Üldplaneeringu rakendamisel tuleb alati arvestada õigusaktide nimekirja täiendamise või õigusakti enda muutumise võimalusega.

Ehitussoovi korral peab vallavalitsus enne tegevusloa (ehitusluba, kirjalik nõusolek, detailplaneeringu algatamine, projekteerimistingimused) väljaandmist kontrollima ning täpsustama vastavatest registritest kinnisomandi kitsenduste või piirangute olemasolu ning ulatust.

Sagedamini esinevate piiranguvööndite ulatused ja tingimused (loetletud seadusandlikud aktid kehtivad planeeringu koostamise ja kehtestamise ajal, võivad muutuda):

- veekogude piirangu-, ehituskeelu-, veekaitsevööndid ja kallasrajad – vastavalt Looduskaitseseadusele ja Veeseadusele;
- kaitstavate loodusobjektide piiranguvööndid – vastavalt Looduskaitseseadusele;
- kultuurimälestiste kaitsevööndid - vastavalt Muinsuskaitseseadusele;
- teede teekaitsevööndid ja sanitaarkaitsevööndid – vastavalt Teeseadusele, teede- ja sideministri määrustele nr 59 "Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded" ning nr 55 "Tee projekteerimise normid";
- veehaarete sanitaarkaitsealad - vastavalt Veeseadusele;

- ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndid – vastavalt Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ja keskkonnaministri määrusele nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus";
- kanalisatsiooniehitiste kujud – vastavalt Veeseadusele ja Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuetele (VV määrus nr 171);
- elektripaigaldiste kaitsevööndid – vastavalt Elektriohutusseadusele ja majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord";
- surveadmete kaitsevööndid – vastavalt Surveseadme ohutuse seadusele.

Detailplaneeringud tuleb koostada vastavuses üldplaneeringuga määratud juhtotstarbele. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest tulenev katastriüksuse sihtotstarve peab põhimõtteliselt jääma järgnevas detailplaneeringus valitsevaks ning peamiseks, täpseid proportsioone või osakaale ette ei anta.

Kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamiseks peab olema piisav avalik huvi, mis on väljendatud volikogu vastavasisulise otsusena.

Niisuguste detailplaneeringute algatamine, mis sisaldavad või võivad sisaldada vallale rahaliste kohustuste lisandumist, peab olema kooskõlas valla arengukavaga.

2.4. Muinsuskaitse

Vastavalt muinsuskaitseadusele peab vallavalitsus arvestust oma maa-alal asuvate kinnismälestiste üle.

Muinsuskaitseaduse nõuetest tulenevalt peab kohalik omavalitsus planeeringuid koostades arvestama kinnismälestistest ning muinsuskaitsealadest ja nende kaitsevöönditest tulenevaid muinsuskaitselisi nõudeid. Kõue valla muinsuskaitseobjektid on kantud üldplaneeringu põhijoonisele, kultuurimälestiste nimekiri joonisele 5. Kõigil mälestistel on kaitsevöönd, mille laius on 50 meetrit mälestise väliskontuurist või piirist, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Kehtestatud üldplaneering ning üldplaneeringu põhijoonis on kohaliku omavalitsuse jaoks vaid muinsuskaitsealade piirangutega alusdokument, mis seoses võimalike lähteandmete täpsustumisega, uute leidudega või täiendavate uuringutega võib muutuda. Kõigi järgnevate detailplaneeringute ning maakasutusprojektide, hajaasustuses maakorraldustoimingute, koostamisel ja kooskõlastamisel tuleb enne toimingute sooritamist registritest vajalik info alati üle kontrollida.

2.5. Tervisekaitse

Üldplaneeringu joonisel näidatud uus Tallinn-Tartu maantee trass tähendab piiranguid elamuehitusele trassi mõjupiirkonnas. Uusi elamualasid ega eluasemeid lähemale kui 300 meetrit uuest kavandatud maanteest ei ole maanteelt lähtuva mürareostuse tõttu üldjuhul lubatud rajada.

Niikaua, kuni Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kulgeb praegust trassi mööda, tuleb hoonestuse kavandamisel maantee 300-meetrises sanitaarkaitsevööndis arvestada liiklusest

tulenevate võimalike kahjulike mõjudega. Ka teiste maanteed ääres tuleb arvestada sanitaarkaitsevöönditega (vt ka jooniseid).

Asulatesse on lubatud rajada vaid keskkonnasõbralikku tootmist.

Arendusprojektide koostamisel tuleb arvestada mürast või õhusaastest tulenevate leevendusmeetmete rakendamise (sh rahastamise) vajadusega.

2.6. Tuleohutus ja kriisireguleerimine

Ühisveevärgi aladel tagatakse tulekustutusvee olemasolu kas hüdrantide või veemahutitega, hajaasustuses mahutitega.

Veekogudele, sh tehisveekogudele, tuleb rajada nõuetekohased veevõtukohad.

Riigi põhimaantee (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa) kulgemine läbi Ardu asula ja tugimaantee (Kose-Purila) kulgemine läbi Habaja asula sisaldavad võimaliku suurõnnetuse ohtu.

2.7. Kuritegevusriskide ennetamine

Tiheasustusaladel ja detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtudel lahendatakse kuritegevuse vähendamiseks seotud probleemid detailplaneeringu koostamise käigus. Hajaasustuses tuleb vajadusel korraldada organiseeritud naabrivalvet või kasutada valveteenistust.

Probleemsemates kohtades on soovitatav kasutada turvakaameratega kaugjälgimissüsteeme.

2.8. Kalmistu

Üldplaneering näeb uue kalmistu asukohana Ardu alevikus paiknevat kõrgendikku. Valitud koha lähiumbruses ca 300m raadiuses hoonestus puudub. Põhjavesi on piirkonnas keskmiselt kaitstud, põhjavee liikumise suund on idast läände. Valitud alal kasvab noor männik.

Kalmistu rajamisele peavad eelnema konkreetsed põhjavee kaitstuse uuringud.

2.9. Leevendusmeetmed

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande järel dustena esitatud olulise negatiivse keskkonnamõju vältimise või leevendamise meetmetega on üldplaneeringus arvestatud.

Selguse huvides esitame KSH-s kavandatud meetmete kirjelduse ning nendega arvestamise järgmiselt:

Üldised leevendusmeetmed

- Üldplaneeringuga määratud uutel arengualadel on soovitatav võimalikult suures ulatuses säilitada looduslik taimestik ja reljeef;
- Eelistada olemasoleva hoonestuse korrastamist või asendamist uude asukohta rajamisele;

- Säilitada võimalikult suures osas kõrge boniteediga põllumaid põllumajandustoomise tarvis.

Kõigi ettepanekutega on üldplaneeringu koostamisel arvestatud.

Mõju kaitsealustele liikidele

- Kaitsealuste liikide kaitse-eelduste loomiseks tuleb nende elu- ja kasvukohtade lähistel asuvatel arengualadel teostada paralleelselt detailplaneeringu koostamisega ka konkreetsem keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Kaitsealuste liikide elu- ning kasvukohtade läheduses vältida olulisi negatiivseid välismõjusid põhjustavaid arenguid.

Liikide kaitse on tagatud seadusega, detailplaneeringute algatamisel kaalutakse keskkonnamõju hindamise vajalikkust. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkus detailplaneeringute koostamisel kaitsealuste liikide aspektist on küsitav.

Mõju pinna- ja põhjaveele

- Üldise veekvaliteedi parandamiseks tuleb järgida ning kontrollida põllumajanduslike keskkonnanõuete täitmist (väetiste kasutamine, sõnniku ladustamine ja laotamine, vooluveekogude kaitse toitainete vette sattumise vähendamiseks jm);
- Oluline on reoveekäitluse nõuete täitmine ja kontroll. Olemasolevate reoveepuhastid tuleb vajaduse korral renoveerida ning uute elamualade rajamisel tuleb rajada ka sobilikud reoveekäitlussüsteemid (puhastid, kogumispagid jm).

Ettepanekud on õiged, kuid põllumajanduslike keskkonnanõuete täitmine ja kontroll ning reoveepuhastite renoveerimine ei ole üldplaneeringu teemad.

Tootmismaade määramine

- Elamualade läheduses asuvatel tootmisaladel on soovitatav lubada ainult keskkonnasõbralikku tootmist, mis ei põhjusta tootmishoonest või rajatisest väljaspool negatiivseid mõjusid (müra, õhusaaste, lõhn);
- Elamualade ja tootmisalade vahel on soovituslik säilitada või vajaduse korral rajada roheline puhverala, mis leevendab võimalikke tootmistegevusest tingitud negatiivseid välismõjusid. Silmsi külas on roheline kõrghaljastusega puhverala mõistlik rajada olemasolevast Tallinn-Tartu maanteest elamuala poole nii, et see vähendaks ka liiklusest tingitud mõjusid.

Ettepanekutega on osaliselt arvestatud. Ettepanekuga elamualade lähedal lubada vaid keskkonnasõbralikku tootmist on arvestatud. Silmsi küla arendusala on reljeefne, arendusalal on kõrghaljastus olemas, järgnevate arenduste või detailplaneeringute koostamise käigus saab ja tuleb nii reljeefi kui ka olemasoleva haljastusega arvestada. Uue Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kose-Võõbu lõigu eelprojekdis on maantee äärde

ette nähtud müratõkke abinõud. Uue tee valmimise järel väheneb liiklus olemasoleval teel väga suurel määral ning sellest tulenevalt on ka teelt lähtuv kahjulik mõju minimaalne. Puhverala vajadust on otstarbekas kaaluda järgnevates projekteerimisetappides.

Elamumaade määramine

- Elamualad on mõistlik planeerida ja ehitada elamugruppide kaupa, mis kasutavad ühiseid kommunikatsioonivõrke, puurkaevu ning reoveekäitlussüsteemi;
- Lagedale põllule rajatava elamuala planeerimisel kavandada elamualale ka maastikku sobiv ning ökoloogiliselt toimiv kõrghaljastus;
- Elamualade detailplaneeringute koostamise käigus tuleb määrata ka jäätmepunktid või platsid konteinerite paigutamiseks.

Ettepanekutega on arvestatud. Jäätmepunktide või jäätmekonteinerite platside asukohtade määramine läbi detailplaneeringute ei ole otstarbekas – see on üldisem teema ning lahendatakse Kõue valla jäätmekäitluseeskirjaga.

Kalmistu rajamine

- Kalmistu ümbruses tuleb säilitada kõrghaljastusega eraldusvöönd;
- Enne kalmistu rajamist tuleks teostada konkreetsed põhjavee kaitstuse, liikumise suuna ja kiiruse uuringud.

Ettepanekutega on arvestatud ja arvestatakse järgnevates projekteerimisetappides.