



Hendrikson & Ko

Ahja Vallavalitsus

AHJA VALLA ÜLDPLANEERING. SELETUSKIRI

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja pl 8
51004 TARTU
Tel 740 9800 faks 740 9801
hendrikson@hendrikson.ee
www.hendrikson.ee



Hendrikson & Ko

Ahja Vallavalitsus
Illimari 6 Ahja alevik
63710 PÕLVAMAA
Tel 799 3970
ahja@ahja.ee
www.ahja.ee



SISUKORD

SISUKORD	3
1 Sissejuhatus. Ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessist	5
2 Ahja valla ruumilise arengu suundumused	9
2.1 AHJA VALLA ARENGUKAVA JA ARENDUSTEGEVUSE EESMÄRGID	9
2.2 AHJA VALLA KESKKONNAVÄÄRTUSED.....	9
2.3 AHJA VALLA RUUMILISED ARENGUSUUNAD.....	10
3 Maakasutuse põhimõtted. Ülevaade üldplaneeringust maakasutuse juhtotstarvete kaupa.....	11
3.1 MAADE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED AHJA VALLA ÜLDPLANEERINGUS	11
3.2 ELAMUMAA	11
3.2.1 Tingimused eluasemekoha rajamisel hajaasustuses	14
3.3 ÄRIMAA	15
3.4 ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA.....	17
3.5 TOOTMISMAA.....	18
3.6 PUHKE- JA VIRGESTUSMAA	20
3.7 TEEMAA JA LIIKLUST KORRALDAVA JA TEENINDAVA EHITISE MAA.....	21
3.8 AIANDUSMAA	23
3.9 TEHNOEHITISTE MAA	23
3.10 MAAVARAD	24
3.11 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA	24
3.12 KALMISTU MAA.....	25
3.13 PÕLLU- JA METSAMAJANDUSMAA	25
3.14 VEEALA.....	26
4 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes.....	27
4.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD.....	27
4.2 TIHEASUSTUSALAD	28
4.3 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD	28
4.4 MUINSUSKAITSE ALLA VÕETUD ALADE JA OBJEKTIDE KAITSEREŽIIM	29
4.4.1 Lühülevaade Ahja valla mälestiste olukorrast.....	30
4.5 MAADE KASUTUS- JA EHITUSPÕHIMÕTTED MAAPARANDUSSÜSTEEMI MAA-ALAL.....	30
4.6 VÄÄRTUSLIK MAASTIK JA VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAA.....	31
4.6.1 Väärtuslik maastik	31
4.6.2 Väärtuslik põllumaa.....	32
4.7 SÄILITAMISELE KUULUVAD LOODUSVÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD JA KOOSLUSED	32
4.8 ROHELISE VÖRGUSTIKU ALADEL MAADE ARENDAMISE TINGIMUSED	35
4.9 LIIKLUSSKEEM JA TEEDEVÕRK.....	36
4.9.1 Kergliiklusteed.....	37
4.9.2 Teede avalik kasutus	38
4.9.3 Ühistransport.....	38
4.10 TEHNILINE INFRASTRUKTUUR	39
4.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	39
4.10.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	41
4.10.3 Soojavarustus.....	42
5 Kokkuvõte üldplaneeringu lahendusest Ahja alevikus	43
6 Ahja valla üldplaneeringu elluviimine	45
6.1 ÜLDPLANEERINGU RAKENDUMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED	45
6.2 ETTEPANEK MAADE MUNITSIPAALOMANDISSE TAOTLEMISEKS.....	45
6.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS	45
6.4 MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	46
6.5 PLANEERINGULAHENDUSE ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED.....	46
7 Lisad.....	48
7.1 AJALOOLISED TALUKOHAD	48
7.2 AHJA VALLA MÄLESTISTE NIMEKIRI.....	49



1 Sissejuhatus. Ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessist

Kohaliku omavalitsuse üldplaneering on oluline arengudokument, mis võimaldab valla paika panna ruumilised arengusuunad ja määrab ära valla territooriumil oleva maa kasutuse tulevikus.

Ahja valla üldplaneeringu koostamine algatati Ahja Vallavolikogu 29. novembri 2006. aasta otsusega nr 17 „Ahja valla üldplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“. Üldplaneeringu koostamise konsulteerimiseks sõlmis Ahja Vallavalitsus lepingu OÜ`ga Hendrikson & Ko 2008. aasta sügisel.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel lähtuti nn väärtustepõhisest lähenemisest, mille tulemusel valminud planeering tugineb eelkõige piirkonnale ainuomastele looduslikele, kultuurilistele, majanduslikele või sotsiaalsetele nähtustele või aladele. Üldplaneeringu protsessist ja planeeringulahenduse väljatöötamisel arvesse võetud keskkonnakaalutlusest annab ülevaate köide „Ahja valla üldplaneeringu protsessi ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne“.

Planeerimise ja hindamise etapi tulemused on koondatud käesolevasse köitesse „Ahja valla üldplaneering. Seletuskiri“, mis käsitleb ruumilise arengu põhimõtteid ning üldplaneeringuga kavandatud arendatavate maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimusi.

Üldplaneeringu käigus on kokku kogutud ja läbi analüüsitud mitmeid erinevaid infokihte. Kuna ka üldplaneeringu kaartidele on kantud erinevatest allikatest pärinev informatsioon, võib kaardimaterjal esineda ebatäpsusi ning planeerijatest mitteolenevaid kõrvalekaldeid tegelikust olukorrast. Seetõttu tuleb üldplaneeringu kaardimaterjali kasutada vaid vastavalt mõõtkavale üldises täpsusastmes. Maade arendamisel konkreetsetel kruntidel on vajalik reaalse olukorra kontrolli läbiviimine.

Olulisemad infoallikad käesoleva planeeringu koostamisel olid teemade lõikes järgmised:

- ⇒ Kaitseala, hoiuala (piirneb vallaga), kaitsealused liigid, veekogude kalda piiranguvööndid, vääriselupaigad, poollooduslikud kooslused ja inventeeritud märgalad ja niidud, ELFi poolt Natura kõlbulikuks tunnistatud kooslused – Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskus (EELIS), andmed on 12.11.2008 seisuga
- ⇒ Veekogude kalda ehituskeeluvööndid – Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskus (EELIS), andmed on 12.11.2008 seisuga;
- ⇒ Roheline võrgustik ja väärtuslik maastik – maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ 2003 andmed, hiljem üldplaneeringu korrigeerimise käigus tehtud roheline võrgustiku piiride täpsustused;
- ⇒ Mälestised – Kultuurimälestiste Riiklik Register – andmed on 06.10.2008 seisuga;
- ⇒ Maardlad – Maa-amet, andmed on 13.10.2008 seisuga;



- ⇒ Aluskaart – aluskaardi koostamisel kasutati Maa-ameti Eesti Põhikaardi (2006-2007) ja Keskkonnaministeeriumi Info- ja Tehnokeskuse EELISE (veekogud) andmeid 12.11.2008 seisuga;
- ⇒ Katastripiirid ja olemasolev maakasutus (katastri sihtotstarve) – andmed on 01.02.2010 seisuga.

Üldplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise protsess järgib järgnevat põhimõttelist skeemi:



Paralleelselt planeeringulahenduse väljatöötamisega toimus keskkonnamõju strateegiline hindamine. KSH aruanne on esitatud üldplaneeringu protsessi ja KSH aruande köites.

2 Ahja valla ruumilise arengu suundumused

2.1 Ahja valla arengukava ja arendustegevuse eesmärgid

Ahja valla tulevikuvision (2015) on olla koht elamiseks, kuhu inimesed tahavad oma kodu rajada, kus on arenenud äri- ja turismiettevõtlus ning tagatud head tingimused puhkuseks ja vaba aja veetmiseks, kus on head võimalused alushariduse omandamiseks ning tagatud konkurentsivõimeline keskharidust.

Arengukava 2005-2015 sätestab **valla arendustegevuse eesmärgid**:

- turismivõrgustiku loomine;
- ettevõtluse arengut soodustavate tingimuste kujundamine;
- valla elanike arengut toetavate tingimuste loomine;
- valla rahvaarvu kasvu soodustamine.

2.2 Ahja valla keskkonnaväärtused

Kohalike inimeste väärtushinnangutele, identiteedile ja elukeskkonnale toetuv planeeringulahendus väärtustab kohalikku elu- ja looduskeskkonda ning arvestab sellega. Selle saavutamiseks määratleti valla eri piirkonna keskkonnaväärtused ning protsessis keskenduti nende hoidmisele ja edasiarendamisele valla üldise arengu huvides.

Üldplaneeringu koostamise protsessi käigus selgusid **Ahja valla keskkonnaväärtused**:

- **Laialdased, valdavalt looduslikud puhkealad ja ehitistest puutumata loodusväärtuslikud alad**
 - Ahja jõe äärsed looduslikud kaunid alad
 - Akste järve äärne puhkeala
 - alleed
 - turismiobjektid (Ahja mõisakompleks)
 - veekogude äärsed olemasolevad ja perspektiivsed puhke- ja supluskohad
 - Ahja jõgi kui oluline keskkonnakomponent ökosüsteemi toimimiseks
 - vaadete avatus väärtuslikule maastikule ja maatikuelementidele
- **Asustus- ja maakasutusstruktuur**
 - uutest ehitistest ja juurdeehitistest valdavalt rikkumata hoonestus hajakülades
 - atraktiivsed ja eriilmelised külaosad (Kosova, Ibaste)
 - vaadete avatus külamaastikule
- **Olemasolev kultuuripärand**
 - arhitektuurilised väärtused (Kärsa kirik, Ahja mõis)
- **Puhas looduskeskkond**
 - Ahja jõe äärsed loodusilmelised ja -väärtuslikud alad
- **Väärtuslik põllumaa**
 - haritud ja hooldatud põllud
 - vaadete avatus



2.3 Ahja valla ruumilised arengusuunad

Valla ruumilised arengusuunad väljendavad valla ruumilise arengu üldiseid põhimõtteid, kokkulepet sellest, kuidas Ahja valla territooriumit edasi arendada. Ruumilise arengu põhimõtted on nii mõneski mõttes olulisemad kui üldplaneeringu maakasutuskaart, kuna üldiseid arengusuundi ja -põhimõtteid on võimalik järgmiseks aastakümneks paremini prognoosida, kui konkreetse maa-ala arendamist või funktsiooni muudatust. Seega üldplaneeringu järgimisel on oluline eelkõige mitte minna vastuollu ruumilise arengu põhimõtetega, mõni väiksem erinevus aga reaalse elu ja perspektiivse maakasutusplaani vahel ei tähenda üldplaneeringu muutmist.

Ahja valla ruumilised arengusuunad lähtuvad valla arengukavas ning rühmatööde käigus väljaselgitatud tulevikunägemusest. Üldplaneeringu lahendus põhineb ruumilistel arengusuundadel, mille alusel on määratud maa- ja veealade üldised arenduspõhimõtted ning kasutamise- ja ehitustingimused.

Ahja valla keskkonnaväärtustest lähtuvalt on **valla ruumilise arengu põhimõtted:**

- **väljakujunenud asustusstruktuuri säilitamine ja arendamine** – tiheneb ja laieneb kompaktse asustuse põhimõttel eelkõige Ahja alevik;
- **puhkevõimaluste ja turismiteenuste arendamine ja mitmekesistamine** – atraktiivsed ja kõrget puhkeväärtust omavad puhkealad ja -kohad arendatakse välja valla erinevates piirkondades;
- **olemasolevate tootmisalade arendamine, vajadusel laiendamine** – eelkõige arenevad ja laienevad olemasolevad tootmis- ja ärimaa territooriumid ning nende lähialad, kusjuures soositud on väikeettevõtlus ja keskkonnasõbralik tootmistegevus;
- **looduskeskkonna säilitamine** – arendustegevus toimub tasakaalus ja kooskõlas looduskeskkonna säilitamisega.

3 Maakasutuse põhimõtted. Ülevaade üldplaneeringust maakasutuse juhtotstarvete kaupa

3.1 Maade kavandamise põhimõtted Ahja valla üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Selleks määratakse üldplaneeringu kaardil vastavaid leppemärke¹ kasutades osadele maa-aladele nt pereelamu maa, korterelamu maa, tootmismaa vms juhtotstarve. Juhtotstarve on maa-ala **põhiline kasutusotstarve** - näiteks võib pereelamu või korterelamu maaks määratud alale tavaliselt ehitada ka ala teenindamiseks vajalikke hooneid, näiteks kauplust või teenindust. Seega kavandatakse näiteks uusi elamumaid, tootmismaid, puhkealasid jne mingiks kindlaks otstarbeks üldisemal tasemel. **Praegust maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta koheselt, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Üldplaneeringuga ei muudeta omavalitsuse poolt enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuid.** Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel läbi detailplaneeringute ja hajaasustusaladel läbi projekteerimistingimuste. Arendustegevuse käigus on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Üldplaneeringu muutmine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Juhul, kui detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, ei tohi detailplaneeringu koostamise tellimist üle anda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule.

Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut ja maavanem on järelvalve käigus muudatustega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatused üldplaneeringusse.

3.2 Elamumaa

Käesolevas planeeringus mõeldakse **elamumaa** all pere- ja ridaelamu maad ning korterelamu maad kompaktse asustusega aladel ja maatulundusmaa elamu õuemaad hajaasustuses. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed

¹ „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeeriumi 2002



ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.

Elamumaa jaguneb üldplaneeringu kohaselt kaheks: **pere- ja ridaelamu maa** ning **korterelamu maa**.

Pere- ja ridaelamu maale ehitatakse kahe (2) korruselisi pere- ja/või ridaelamuid. Korterelamu maale ehitatakse kuni kahe korruselisi rida- ja/või korterelamuid.

Hajaasustuses ja tiheasustusalal (kompaktse asustusega alal) on elamuarenduse põhimõtted ja nõuded erinevad.

Käesolevas üldplaneeringus lähtutakse hajaasustuse määratlemisel kriteeriumist, kus ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mis on vähemalt 1 ha suurune. Kompaktse asustusega tiheasustusalaks käesolevas planeeringus loetakse, kui alale soovitakse ehitada alates viiest pereelamust koosnevat hoonete gruppi, kus hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 100 m, elamukrundi suurus on alla 1 ha ja/või alal on ühised tehnovõrgud.

Elamumaa juhtotstarbega maa kavandamine

Tulenevalt juba väljakujunenud asustusstruktuurist, tehnilisest ja sotsiaalsest infrastruktuurist, valla arengukavas sätestatud arendustegevuse eesmärkidest ning lähtudes põhimõttest, et olemasoleva tehnilise infrastruktuuri edasiarendamine naaberaladele on majanduslikult otstarbekam ja looduskeskkonnale kaasnevate mõjude osas põhjendatud, kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga täiendavalt elamumaad kompaktse asustuse põhimõttel järgmiselt:

- **pere- ja ridaelamu maa Ahja alevikus;**
- **korterelamu maa Ahja alevikus;**

Piirkonna atraktiivsuse tõttu ning reaalset arendushuvi arvestades kavandatakse elamumaad kompaktse asustuse põhimõttel järgmiselt:

- **pereelamu maa Ibaste külas**

Elamumaa arendamise ja kasutamise põhimõtted kompaktse asustusega alal

- üldplaneeringu järgselt säilivad kõik olemasolevad elamumaad, välja arvatud osa Tartu mnt 15 maa-alast Ahja alevikus maakasutusplaanile kantud piirides;
- mitmekesistamiseks elamispinna valikut rajatakse Ahja alevikus pere-, rida ja korterelamuid. Korterelamute rajamine on lubatud üksnes korterelamu maale;
- arendatavate alade väljaarendamisel säilitatakse olemasolevad puudeallee teede ja tänavate ääres;
- kavandatud elamumaade arendamisel arvestatakse veel hoonestamata, kuid elamumaana kavandatud naaberalade vajadustega juurdepääsude ning tehnovõrkude rajamisel;
- Tartu-Räpina-Värska tugimaantee äärde (Ahja aleviku põhjaosas) kavandatud ja olemasolevate elamumaade hoonestamisel järgitakse väljakujunenud ehitusjoont ning hoonete arhitektuurseid lahendusi;
- parema planeeringulahenduse saavutamiseks koostatakse väiksemate katastriüksuste korral ühine mitut katastriüksust hõlmav detailplaneering, mille käigus lahendatakse ühiselt erinevate elamutüüpide paigutus (pere-



ja ridaelamute või rida- ja korterelamute) ning teede ja tehnovõrkude lahendused. Pere- ja ridaelamu maa planeerimisel on ridaelamute rajamisel soovitatav ridaelamud ehitada maantee äärde, sest suurema elanike arvuga majade paiknemine tee ääres võimaldab vähendada autoliiklust elamuala sees ja funktsioneerimist müratõkke seinana. Elamumaa sisesed krundid jääksid seega pereelamute rajamiseks. Detailplaneeringu ala suuruse määrab vallavalitsus igal üksikul juhul eraldi;

- uute elamute planeerimisel ja ridaelamute projekteerimisel tuleb tagada tervisele ohutu müratase. Soovitatav on arvestada standardi EVS-EN15251:2007 lisas E toodud projekteeritavate ehitiste A-korrigeeritud helirõhutasemeid ja standardi EVS 842-2003 nõudeid²;
- piirkonnas väikeettevõtluse, puhkemajanduse ja avaliku teenuse arengu soodustamiseks antakse kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaadele ärimaa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarbe. Elamumaal ärimaa kõrvalotstarbe rakendamisel on lubatud toitlustus-, majutus- või iluteenuse (nt juuksurisalong) arendamine;
- kvaliteetse elukeskkonna säilitamiseks ja tagamiseks võib kõrvalotstarbe väljaarendamine elamumaal toimuda juhul, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning ärihoonete mahud pereelamu maal vastavad pereelamute mahtudele. Korterelamu maal võib kõrvalotstarbe väljaarendamine toimuda korterelamu esimesel korrusel korteriühistu nõusolekul ja vallavalitsuse otsuse alusel eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda. Ärihoone(ala) täpne asukoht määratakse detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või omavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimustega;
- ärilisel eesmärgil või avalikul funktsioonil ehitamisel on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut, detailplaneeringu koostamise vajadus otsustatakse igal üksikul juhul eraldi;
- kompaktse asustusega ala moodustamisel avalike veekogude äärde tuleb tagada **avalik juurdepääs kallasrajale iga 300 m tagant**;
- Ahja jõe äärsete (Ibaste küla) kompaktse asustusega alade väljaarendamisel on vallavalitsusel õigus nõuda ühist vee- ja kanalisatsioonilahendust. Piirkonna atraktiivsuse, vaadete ja maastikuliste väärtuste säilitamiseks on soovitatav elamuala väljaarendamisel elamuala sees säilitada osaliselt väärtuslik metsaala roheline üldilme säilitamiseks ning elamukrundi väljaarendamisel ja hoonete rajamisel vältida lageraide läbiviimist.

Tartu mnt 15 maa-ala Ahja alevikus maakasutusplaanile kantud piirides kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga jäätmekäitluse maaks.

² Eesti standardiks üle võetud rahvusvaheline standard „Sisekeskkonna lähteparameetrid hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“ ning ehitamisel arvestada EVS842-2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“



Lähtetingimused asustusega alal	detailplaneeringu koostamiseks kompaktse
Krundid minimaalne suurus	Pereelamu maal Ahja alevikus minimaalne 2000 m² , Ahja jõe ääres Ibaste külas minimaalne 3000 m² . Rida- ja korterelamu maal määratakse detailplaneeringuga
Juhtotstarve ja kõrvalotstarve	Pere-, rida- või korterelamu maa. Kuni 25% ulatuses ärimaa (kaubandus-, tootlustus-, teenindus- või majutushoone maa); üldkasutatava hoone maa
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Määratakse detailplaneeringuga
Hoonete suurim lubatud kõrgus ja suurim lubatud korterite arv	Pere- ja ridaelamutel kuni kaks korrust harjakõrgus kuni 8 meetrit maapinnast Korterelamutel kuni 2 korrust Rida- ja korterelamu kuni 12 korteriga
Hoonete maht ja arhitektuurne lahendus	Järgida lähipiirkonna hoonestuslaadi: hoone mahtu, rütmi, asetust krundil, sokli, katuseharja ja -räästa kõrgust, katusekuju, viimistlusmaterjale. Uute korterelamute rajamisel korterelamu maale ei ole lubatud 0-kaldega katused
Liikluskorraldus	Parkimine omal krundil
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi – ja kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lubatud kasutada kogumismahuteid. Lokaalküte.

3.2.1 Tingimused eluasemekoha rajamisel hajaasustuses

Hajaasustuses üksiku eluasemekoha rajamisel põhimõtted ja tingimused

- asustusstruktuuri säilitamiseks eelistada ehitustegevust endistele talukohtadele algses kohas (vt skeemid lisa 7.1);
- hajaasustuses võib rajada üksiku eluasemekoha katastriüksusele, mille suurus on vähemalt **1 ha**, **väärtusliku maastiku alal 2 ha** (kaalutlusotsuse alusel võib eluasemekoha rajada väiksemale katastriüksusele). Ühele katastriüksusele on lubatud ehitada **1 pereelamu** koos kõrvalhoonetega või maastiku sobivuse alusel kuni **4 korterida ridaelamu**. Pere- ja ridaelamute lubatud suurim kõrgus on **2 korrust** harjakõrgusega kuni **8 m** maapinnast;
- uute hoonete rajamisel järgida lähipiirkonnale omaseid traditsioone ja ehituslaadi (ehitusmaterjale ja arhitektuurseid lahendusi);
- üksiku eluasemekoha rajamisel arvestada valla territooriumi läbiva D kategooria gaasi magistraaltorustiku olemasoluga ja planeeritavatele ehitistele ette näha **ohutuskujaga gaasitorustikust 32 m** (Standart EVS 884:2005);

- olemasolevad puudealaleed teede ja tänavate ääres säilitatakse ja hoitakse korras;
- hajaasustuses üksiku eluasemekoha rajamisel üldjuhul detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, ehitustegevuse aluseks on projekteerimistingimused;
- uute hoonete rajamisel ja nende maastikku paigutamisel arvestatakse üldplaneeringu koostamise protsessi käigus määratud vaatekoridoridega. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid huvitava reljeefiga maastikule või maastikuelementidele;
- hajaasustuses olemasoleva ja/või kavandatava elamumaa kruntimisel ja arendamisel kehtivad pt 3.2 kompaktse asustusega aladele sätestatud elamumaa arendamise põhimõtted ja tingimused
- soodustamaks piirkonnas väikeettevõtluse, puhkemajanduse ja avaliku teenuse arengut, samuti töökohtade teket elukoha lähedal, antakse elamumaadele ärimaa või üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarve 25% ulatuses. Kõrvalotstarbe väljaarendamine elamumaal võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning ärihoonete mahud pereelamu maal vastavad pereelamute mahtudele;
- maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusel (põllumajandusmaa juhtotstarve), millel asuvad eluhooned, antakse kaubandus-, teenindus- ja majutushoone maa kõrvalotstarve 50% ulatuses olemasoleva õuema suurusest. Kõrvalfunktsiooni väljaarendamine võib toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ning äritegevuseks kavandatud hoonete mahud vastavad eluhoonete mahtudele;
- ärilisel eesmärgidel või avalikul funktsioonil ehitamisel on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut, detailplaneeringu koostamise vajadus otsustatakse igal üksikul juhul eraldi;
- kompaktse asustusega ala moodustamisel avaliku veekogu äärde tagatakse **avalik juurdepääs kallasrajale iga 300 m tagant**;
- **täiendavad nõuded** kehtivad elamumaade arendamisel väärtusliku maastiku alal, väärtuslikul põllumaal ja roheline võrgustiku alal (vaata punktid vastavalt 4.6.1, 4.6.2 ja 4.8).

3.3 Ärimaa

Maakasutuse juhtotstarve on **ärimaa**. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all: kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja majutushoone maad; kontori- ja büroohoone maad.

Ärimaa juhtotstarbega maa kavandamine

Tulenevalt valla arengukavas sätestatud arendustegevuse eesmärkidest ning lähtudes põhimõttest, et ettevõtluse ja teenindussfääri areng parandab elukvaliteeti, kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga täiendavalt ärimaad järgmiselt:

- **Ahja alevikus**

Ärimaa arendamise ja kasutamise põhimõtted

- üldplaneeringu järgselt säilivad kõik olemasolevad ärimaad;



- arendustegevusega kaasneda võivate negatiivsete mõjude leevendamiseks ja avalikkuse kaasamiseks toimub ärimaa juhtotstarbega maa arendamine läbi detailplaneeringu;
- kohapealse ettevõtluse soodustamiseks ning elukoha lähedale töökohtade loomiseks, mis vähendab pendelrännet elukoha ja töökohta vahel, samuti majanduskeskkonna elavdamiseks antakse üldplaneeringuga elamumaa juhtotstarbega maadel 25% ulatuses võimalus arendada ärilist tegevust. Soovituslik suund elamumaal ärimaa kõrvalotstarbe rakendamisel on puhkemajandusliku teeninduse, iluteenuse, toitlustuse või majutuse arendamine;
- kvaliteetse elukeskkonna säilitamiseks ja tagamiseks võib kõrvalotstarbe väljaarendamine elamumaal toimuda eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda ning ärihoonete mahud pereelamu maal vastavad pereelamute mahtudele. Korterelamu maal võib kõrvalotstarbe väljaarendamine toimuda korterelamu esimesel korrusel korteriühistu nõusolekul ja vallavalitsuse otsuse alusel eeldusel, et ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri elukeskkonda. Ärihoone(ala) täpne asukoht määratakse detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või omavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimustega. Vallavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringut, detailplaneeringu koostamise vajaduse otsustab vallavalitsus igal konkreetsel juhul eraldi;
- ärimaa kõrvalotstarbe rakendamisel elamualadel ning loodusväärtuslikel maastike ja kooslustega aladel on oluliseks kriteeriumiks loodussäästlik majandamine ning soovituslik suund on puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine, iluteenus (nt juuksurisalong vms) ja majutusteenus;
- käesoleva planeeringuga ei kavandata valla territooriumile suurõnnetuse ohuga (kemikaaliseaduse alusel) ettevõtete rajamist. Suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamisel ja rajamisel tuleb arvestada kemikaaliseaduses sätestatuga;
- Ahja alevikus tegutseva ohtliku ettevõtte kategooriasse kuuluv ettevõtte (kauplus-tankla) poolt ohustatud ala on 100 m (ohustatud ala ulatus tuleneb ettevõtte riskianalüüsist), mis on kantud maakasutusplaanile informatsiooni edastamise ja teavitamise eesmärgil. Ohustatud ala määratlemine ei sea piiranguid maakasutusele ja ehitustegevusele.

Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks ärimaal

Krundi minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga
Juhtotstarve	Kaubandus-, toitlustus-, teenindus- või majutushoone maa; kontori- ja büroohoone maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määratakse detailplaneeringuga
Suurim lubatud ehitistealune pindala	Määratakse detailplaneeringuga
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Määratakse detailplaneeringuga
Liikluskorraldus	Parkimine vastavalt parkimismääradele määratakse detailplaneeringuga

Haljastus ja heakorrastus	Määratakse detailplaneeringuga
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi – ja kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lubatud kasutada kogumismahuteid. Lokaalküte.

3.4 Üldkasutatava hoone maa

Maakasutuse juhtotstarve on **üldkasutatava hoone maa**. Käesolevas planeeringus mõeldakse selle all: tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste maad, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad, spordihoonete-, kultuuri ja kogunemisasutuste maad, sakraal- ja tavandihoone maa.

Üldkasutatava hoone maa juhtotstarbega maa kavandamine

Avalike teenuste osutamiseks ning soodustamiseks kogukonnakeskuse teket ja ühistegevust külakeskuses, kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga täiendavalt üldkasutatava hoone maad järgmiselt:

- **Ahja alevikus**
- **Akste külas**

Üldkasutatava hoone maa arendamise ja kasutamise põhimõtted

- tagamaks avalike teenuste kättesaadavust, säilivad kõik olemasolevad üldkasutatava hoone maad (lasteasutused, haridusasutused, ühiskondlikud teenindusasutused);
- soodustamaks valla erinevates piirkondades avaliku teenuse arengut ja kättesaadavust (külaseltside, -seltsingute ruumid vms), antakse üldplaneeringuga kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarve 25% ulatuses;
- turvalisuse ja ohutuse tagamiseks ette näha turvariske ennetavad ja maandavad meetmed (valgustus, liiklusohutus);
- Ahja alevikus asuvatele aladele tagatakse ligipääs kergliiklusega;
- arendus- ja ehitustegevusel arvestada erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega;
- alade arendamisel määratakse maa-ala kasutamise- ja ehitustingimused detailplaneeringuga selle koostamise kohustuse korral või projekteerimistingimustega.



Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks üldkasutatava hoone maal

Krundi minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga
Juhtotstarve	Üldkasutatava hoone maa. Ala konkreetne kasutusotstarve määratakse kas detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Määratakse detailplaneeringuga
Suurim lubatud ehitistealune pindala	Määratakse detailplaneeringuga
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Määratakse detailplaneeringuga
Liikluskorraldus	Parkimine vastavalt parkimismahule ja ala kasutusotstarbele määratakse detailplaneeringuga
Haljastus ja heakorras	Säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, selle puudumisel ette näha haljasalade ja parkmetsade rajamine eelkõige haridus- ja lasteasutuste maale puhketingimuste loomise ja parandamise eesmärgil. Detailplaneeringuga tagada üldkasutatava hoone maa krundi, välja arvatud lasteaia krundi, kasutamise võimalus puhkeotstarbel
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi – ja kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisa ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Kuni ühiskanalisatsiooni väljaarendamiseni lubatud kasutada kogumismahuteid. Lokaalküte.

3.5 Tootmismaa

Maakasutuse juhtotstarve on **tootmismaa**. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaaale antud ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas äri- või tootmismaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Tootmismaa juhtotstarbega maa kavandamine

Tulenevalt logistilisest asukohast, olemasolevast teedevõrgust, käesoleva dokumendi koostamise ajal kasutuses olevate tootmisterritooriumite

paiknemisest, kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga täiendavalt tootmismaad järgmiselt:

- **Kärsa külas.**

Tootmismaa arendamise ja kasutamise põhimõtted

- säilivad kõik olemasolevad tootmismaad, välja arvatud City, Õuna ja Lao maa-alad Ahja alevikus;
- andmaks potentsiaalsele valda tulevale investorile või kohalikule arendajale enam võimalusi sobiva tootmise või ettevõtte arendamiseks, antakse kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele tootmismaa juhtotstarbega maadele, sealhulgas põllumajanduslike tootmishoonete maale, ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Juhtotstarve täpsustatakse detailplaneeringuga;
- Ahja alevikus asuval tootmisterritooriumil on loomakasvatushoonete rajamine ja loomade pidamine keelatud;
- kohalik omavalitus võib lubada tootmisettevõtte krundil olemasoleva tootmishoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist ilma detailplaneeringut koostamata;
- tootmine võib jääda elamualade lähedusse, soodustamaks töökohtade teket ja vähendamaks pendelrännet töökoha ja elukoha vahel, kui tootmisega kaasnevad mõjud ei välju krundi piiridest;
- otsustusprotsessides kasutatakse ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju pole selge;
- võimalusel vältida tootmisega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade ja üldkasutatavate hoonete lähedal ning suunata transpordivood otse maanteele, mis vähendab liiklusega kaasneva võivate negatiivsete mõjude (liiklusõnnetuste oht, müra, tolmu, vibratsioon) kandumist elamu- ja puhkealade ja üldkasutatava hoone maale;
- põhja- ja pinnavee kaitseks põllumajandustootmisest tuleneva reostuse eest, täidetakse veekaitse nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 28. augusti 2001. aasta määrusele nr 288 *Veekaitse nõuded väetis- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded*;
- loomakasvatushooned või –rajatised ning loomade pidamiseks piiritletud alad peavad oma asukoha, projektlahenduse, tehnoloogia ja mikrokliima poolest vastama veterinaarnõuetele;
- eraldiseisva tootmis- või laohoone ehitamine põllu- ja metsamajandusmaale, kui see ei ole vajalik põllu- ja metsamajandusmaa kasutamiseks, on üldjuhul keelatud;
- kaitsehaljastuse rajamise kohustus on tootmismaa arendajal;
- käesoleva planeeringuga ei kavandata valla territooriumile suurõnnetuse ohuga (kemikaaliseaduse alusel) ettevõtete rajamist. Suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamisel ja rajamisel tuleb arvestada kemikaaliseaduses sätestatuga.

City maa-ala Ahja alevikus kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga korterelamu jaoks ning Õuna ja Lao maa-ala ärimaaks.



Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks tootmismaal

Krundi minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga
Juhtotstarve ja kõrvalotstarve	Tootmishoonete maa. Laohoone maa. Kaubandus-, teenindus-, kontori või büroohoone maa.
Hoone suurim lubatud arv krundil	Määratakse detailplaneeringuga
Suurim lubatud ehitistealune pindala	Kuni 70 % krundi pindalast
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Määratakse detailplaneeringuga
Liikluskorraldus	Juurdepääs määratakse detailplaneeringuga. Parkimine omal krundil
Haljastus ja heakorrastus	Minimaalselt 20 % krundi pindalast haljasalaks. Kaitsehaljastus tolmu ja müra leevendamiseks
Keskkonnatingimused	Keskkonnamõju hindamise kohustus: uute loomakasvatushoonete rajamisel ja olemasolevate loomakasvatushoonete laiendamisel; Kaaluda keskkonnamõju hindamist: kui lähedal asuvad elamud ja üldkasutatavad hooned; kui kavandatava tootmise iseloomust eeldatakse, et tootmisega kaasneb krundist või hoonest väljuv keskkonnamõju; kui olemasoleval tootmismaal kavandatakse uut tootmistegevust
Tehnovõrgud ja rajatised	Ühisvesi ja -kanalisatsioon vastavalt reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piiridele. Lokaalküte.

3.6 Puhke- ja virgestusmaa

Maakasutuse juhtotstarve on **puhke- ja virgestusmaa**. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all haljas- ja metsaalasid, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatiseid (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatiseid), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist turismi- ja väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete ja rajatiste pinna suhe krundi kogupinda on väike, põhiliselt kasutuseks on tegevus välisõhus.

Puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega maa kavandamine

Vaba aja veetmise võimaluste suurendamiseks ja mitmekesistamiseks ning lähtudes põhimõttest, et puhkealade väljaarendamine valla erinevates piirkondades tugevdab kogu valda hõlmavat puhkevõrgustiku, kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga puhke- ja virgestusmaad järgmiselt:

- **Ahja alevikus;**
- **Kärsa külas;**
- **Loko külas.**

Puhke- ja virgestusmaana käsitletakse käesolevas planeeringus ka kõiki olemasolevaid ja kavandatavaid **puhkekohti**, sest need võimaldavad välisõhus sportimist ja lõõgastumist ning ühistegevust ja **Ahja mõisaparki**. Nimetatud park on kaitsealune park, mistõttu rahvaürituste korraldamine enam kui 50. osalejaga selleks ettevalmistamata ja pargi valitseja poolt tähistamata kohtades on lubatud üksnes pargi valitseja nõusolekul. Rikastamaks aktiivse puhkuse võimalusi on üldplaneeringuga kavandatud **tervisespordirada (jalgrattarada)** Ahja alevikus ja selle lähialal.

Supluskohad

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse avalikult kasutatavad supluskohad **Ahja tiigid** (Ahja ülemine järv) ja **Akste järve** ääres.

Puhke- ja virgestusmaa arendamise ja kasutamise põhimõtted

- avaliku korra tagamiseks kehtestab kõikide puhkealade kasutamise korra kohalik omavalitsus;
- puhke- ja virgestusmaade väljaarendamiseks, kui alale ei kavandata puhkeotstarbelist äritegevust (majutus, toitlustus), ei ole detailplaneeringu koostamine üldjuhul vajalik;
- puhketingimuste mitmekesistamiseks ja vaba aja veetmise võimaluste suurendamiseks lubatakse käesoleva üldplaneeringuga arendada puhkeotstarbelist äritegevust (toitlustus, majutus, puhkeotstarbelised atraktsioonid vms) Kärša küla kavandataval puhkealal (puhkeala Tartu-Räpina-Värska mnt ääres). Juhul, kui puhkeala väljaarendamisel kavandatakse rajada teenindus- ja toitlustushooneid, pakkudes võimalusi ka aktiivseks puhkuseks, tuleb ala väljaarendamiseks koostada detailplaneering, millega lahendatakse puhkeala seegmine struktuur ja liigendus. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala suurus täpsustatakse tulenevalt ehitiste ja rajatiste iseloomust ja konkreetsetest vajadustest;
- puhkealade väljaarendamisel tagatakse turvariske ennetavad ja maandavad meetmed (liikluskorraldus, valgustus);
- supluskohades tagatakse elementaarsed tervisekaitseõuded (prügikastid, välikäimla) puhtuse ja korra tagamiseks ning arvestatakse suplejate ohutusega ja supluskohadele kehtestatud Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 2008. a. määruse nr 74 nõudeid³;
- puhkekohtade korrashoiu tagamine toimub valla ja maaomaniku koostöös (järelvalve, prügimajandus jne).

3.7 Teemaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa

Maakasutuse juhtotstarve on **teemaa**. Käesolevas planeeringus mõeldakse selle all maanteed, puiesteed, tänavat või muud liikluseks kavandatud rajatist koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega.

³ Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 2008. a. määrus nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“.



Teemaa juhtotstarbega maa kavandamine

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse teemaa juhtotstarbega maa järgmiselt:

- **Ibaste külas**, mis tagab juurdepääsu Ahja jõe kallasrajale ja kavandatavale elamualale.

Perspektiivsed juurdepääsuteed määratakse avalikuks kasutuseks.

Kergliiklustee on riigi või kohaliku maantee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknev jalgratta- ja jalgte, mis on mõeldud kõigile kergliiklejatele ühiseks avalikuks kasutamiseks.

Kergliiklusteede kavandamine on oluline keskkonnasõbraliku ja loodusthoidva liikumisviisi soodustamiseks, mis aitab vähendada autoliiklust ja sellega kaasnevat liiklusohu ning samas aitab kaasa tervislike eluviiside harrastamisele.

Liiklusohutuse tagamiseks kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga **kergliiklusteed** Tartu-Räpina-Värskas maantee ja Ahja-Vastse-Kuuste maantee äärde, samuti aleviku siseste väiksemate tänavate äärde. Käesoleva üldplaneeringuga ei ole lahendatud kavandatavate kergliiklusteede võrgustiku täpne paiknemine, mis lahendatakse hilisema projektlahendusega. Üldplaneeringuga näidatakse üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde tuleb liiklusohutuse tagamiseks kergliiklustee rajada.

Hajaasustuses kergliiklusteede eraldi väljaehitamine riigi või kohaliku maantee äärde ei ole Ahja vallas vajalik ja otstarbekas hajusa asustuse ja vähesel liikluskoguse tõttu.

Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (LE) – liiklust teenindavate hoonete ja rajatiste ala: jaamahoone, terminalide, dispetšerpunktide jne teenindusmaa, samuti parklad ja parkimishooned.

Käesoleva üldplaneeringuga täiendavalt liiklust korraldava ja teenindava ehitise maad parklate näol ei kavandata, sest Ahja alevikus on piisavalt parkimiskohti. Puhkealade väljaarendamisel tagatakse parkimiskohtade olemasolu puhkeala sees vastavalt kehtivatele parkimishoonele ja puhkeala prognoositavale kasutamise intensiivsusele.

Teede tolmuva katte alla viimine

Teenustele ligipääsetavuse parandamiseks, samuti valla ja oluliste tõmbekeskuste vahelise ühenduse parandamiseks on vajalik viia valda läbivad riigimaanteed tolmuva katte alla. Riigimaanteed tolmuva katte ehitus toimub vastavalt kinnitatud teehoiukava alusel.

Perspektiivsed tolmuva kattega teed:

- Ahja-Vastse-Kuuste kõrvalmaantee (18180)
- Ahja-Rasina kõrvalmaantee (18184)
- Kärsa-Eoste kõrvalmaantee (18181)
- Akste-Häätaru kõrvalmaantee (18138)
- Kosova-Vooreküla kõrvalmaantee (18141)

3.8 Aiandusmaa

Aiandusmaa alla kuuluvad alad, mis on ette nähtud oma tarbeks põllumajandussaaduste kasvatamiseks. Ühtlasi on need maad kasutuses puhkeotstarbeliselt ja rohealadena.

Aiandusmaa juhtotstarbega maa kavandamine

Käesoleva planeeringuga kavandatakse aiandusmaad järgmiselt:

- **Ahja alevikus.**

Aiandusmaa kasutamise ja arendamise põhimõtted

- aiandusmaana võib kavandada maa-alad, mille kasutamine ei mõjuta negatiivselt aleviku elukeskkonna kujundamist;
- maa kasutamine on lubatud üksnes taimekasvatuseks eesmärgil;
- aiandusmaa kasutamine toimub omavalitsuse poolt kehtestatava kasutuskorra kohaselt;
- aiandusmaa kasutamine ei anna õigust maa erastamiseks/ostmiseks.

3.9 Tehnoehitiste maa

Maakasutuse juhtotstarbeks on **tehnoehitiste maa**. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all inimese elu- ja tootmistevõime toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad sideteenust pakkuvad, energiat tootvad ja jaotavad, puhast vett tootvad ja jaotavad ning reoveepuhastusega tegelevad ettevõtted.

Vastavalt Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aasta määrusele nr 55 *Tee projekteerimise normid ja nõuded* kehtestatud nõuetele tuleb tehnovõrkude paigaldamisel maantee all või peal paiknev ning temaga paralleelselt kulgev tehnovõrk projekteerida vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimismäärustele ja käesolevatele projekteerimismäärustele. Maanteega paralleelselt kulgevad tehnovõrgud peavad reeglina paiknema väljaspool mullet (v.a mulde drenaaž), nii et nende ehitus-, remondi- või puhastustööd võimalikult vähe häiriks liiklust.

Tehnoehitise maa juhtotstarbega maa kavandamine

Reovee kogumiseks ja puhastamiseks kavandatakse käesoleva üldplaneeringuga täiendavalt tehnoehitise maad järgmiselt:

- **Ahja alevikus.**

Kavandatava ja olemasoleva tehnoehitise maa arendamise põhimõtted

- keskkonnakaitse eesmärgil, sh põhja-ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks toimub reovee kogumine kanalisatsiooni või kogumiskaevude abil;
- pinnase ja põhjavee reostuse vältimiseks peab vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrusele nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* väljaspool reoveekogumisasasid paiknevatel



tiheasustusaladel reovee enne immutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama

3.10 Maavarad

Ahja valla territooriumil asuvad kohaliku tähtsusega maardlad. Maavaradest leidub savi ja turvast.

Keskkonnaregistri maardlate nimistusse on kantud Ahja (Ahja-Lutsu, Vanamõisa) kohaliku tähtsusega turbamaardla (turbamaardla kogupindala 1166,7 ha), mis asub osaliselt Ahja valla territooriumil ning Kärša savimaardla (pindalaga 5,6 ha). Turbamaardla hästilagunenud turba varud on aktiivse ja passiivse reservvaru ja savimaardla savi varud aktiivse reservvaru kategoorias ning vajavad enne kaevandamist täiendavaid geoloogilisi uuringuid.

Käesoleva üldplaneeringuga ei kavandata maavara kaevandamist valla territooriumil. Elamualade kaitseks kaevandamisega kaasneva müra ja vibratsiooni eest ei saa maavarade kaevandamiseks kasutusele võtta Ahja aleviku idaosas asuvat turbamaardlat, mis otseselt häiriks aleviku elanikkonda ning halvendaks elamistingimusi. Kaevandussoovi tekkimisel tuleb maavarade kaevandamisel lähtuda *Maapõueseadusest* ja *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* ning järgida, et kaevandamisega ei kaasne pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivne mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. **Maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb edaspidises protsessis arvestada kohalike elanike seisukohtadega ning elanikkonna kaasamise eesmärgil viia läbi avalik protsess.**

3.11 Jäätmekäitluse maa

Maakasutuse juhtotstarve on **jäätmekäitluse maa**. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all jäätmete liigiti kogumise ala.

Jäätmekäitluse maa juhtotstarbega maa kavandamine

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse jäätmekäitluse maad jäätme punkti rajamise eesmärgil:

- **Ahja alevikus**

Jäätme punktis toimub jäätmete liigiti kogumine, ei toimu jäätmete sorteerimist, töötlemist ja ümberlaadimist.

Jäätmemajanduse arendamisel on oluline:

- elanikkonna kaasamine ja teadlikkuse tõstmine;
- järgida valla jäätmehoolduseeskirja;
- vastavalt *Veeseadusele* ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele heitvee puhastamiseks sätestatud nõuete kohaselt tuleb detailplaneeringuga ette näha meetmed jäätmekäitluse maal tekkiva nõrgvee kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal, või juhtimiseks lähimasse sobivasse reoveepuhastisse juhul, kui Keskkonnaamet ei sätesta teisiti;
- arendustegevusega kaasneva võimaliku negatiivse mõju (nt ebameeldivad lõhnad, visuaalsed mõjud) kandumise vältimiseks elamualadele, tuleb



kavandada rohelised puhvertsoonid, konteinerid paigutada varjualustesse või kinnistesse ehitistesse

3.12 Kalmistu maa

Maakasutuse juhtotstarve on **kalmistu maa**. Käesoleva üldplaneeringuga mõeldakse selle all matmispaika.

Kalmistu maa juhtotstarbega maa kavandamine

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse täiendavalt kalmistu maad olemasoleva kalmistu laiendusena:

- **Kosova külas**

Kalmistu maa kasutamise põhimõtted

- ala planeerimisel ja projekteerimisel arvestatakse sotsiaalministri 28. detsembri 2001. aasta määrusega nr 156 *Tervisekaitsenõuded surnu hoidmisele, vedamisele, matmisele ja ümbermatmisele* kehtestatud nõudeid ning määratakse nõutud sanitaarkaitseala.

3.13 Põllu- ja metsamajandusmaa

Maakasutuse juhtotstarbeks on **põllumajandusmaa või metsamajandusmaa**. Käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maad või- metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maad.

Põllu- ja metsamajandusmaade arendamistingimused

- põllu- ja metsamajandusmaana on määratletud põllu- ja metsamaad hajaasustuses ja Ahja aleviku kaguosas;
- põllumajandusmaa hoitakse põllumajanduslikus kasutuses, põldude sööti jätmisel tagatakse nende niiteline kasutus, kuna põllumajanduslike maastike majandamine ja loodushoid on üheks võimaluseks säilitada külamaastiku ajalooline, esteetiline ja looduslik väärtus;
- eraldiseisva tootmis- või laohoone ehitamine, kui see ei ole vajalik põllu- ja metsamajandusmaa kasutamiseks, on üldjuhul keelatud;
- metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) 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;
- põllu- ja metsamajandusmaal eluasemekoha rajamisel järgitakse peatükis 3, 4.5, 4.6, 4.7 ja 4.8 sätestatud maade arendamispõhimõtteid ja -tingimusi;



- põhja- ja pinnavee kaitseks põllumajandustootmisest tuleneva reostuse eest, täidetakse veekaitse nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 28. augusti 2001. a määrus nr 288 *Veekaitse nõuded väetise- ja sõnnikuhoidlatele ning siloladustamiskohtadele ja sõnniku, silomahla ja muude väetiste kasutamise ja hoidmise nõuded*

3.14 Veeala

Looduslikud sise- ja rannaveealad ning tehisveekogud.

Veeala juhtotstarbega maa kavandamine

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse veeala juhtotstarbega maad paisjärve rajamiseks järgmiselt:

- **Ahja alevikus** (Ahja alumine järv)

Veealade arendamistingimused

- avalikult kasutatavatele veekogudele tagatakse avalik juurdepääsuvõimalus.

Kohalike maantee ja riigimaantee kaudu on tagatud piisava vahemaa tagant juurdepääs avalike veekogude kallasrajale. Vastavalt *Looduskaitse seadusele* on üldplaneeringuga tagatud täiendav avalik juurdepääsuvõimalus Ahja jõe kallasrajale Kärša külas ja Akste järve kallasrajale Akste külas.

Üldplaneering näeb ette perspektiivse tee rajamise Ibaste külas juurdepääsu tagamiseks elamualale. Perspektiivsete teede rajamine tagab ühtlasi avaliku juurdepääsu Ahja jõe kallasrajale. Eratee omanikuga sõlmitakse leping eratee avalikuks kasutuseks määramise kohta vastavalt *Teeseadusele*.

Avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale ja perspektiivne teed, on kantud maakasutusplaanile.

4 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes

4.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringute koostamine võimaldab planeeritava ala arendamist läbi avaliku planeeringuprotsessi tagades seeläbi parema keskkonna kvaliteedi ja võimalikult paljude huvitatud isikute huvide arvessevõtmise.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, kus *Planeerimisseaduse* § 3 lõikest 2 nimetatud juhtudel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik:

- **Ahja alevik** maakasutusplaanile kantud piirides
- **Ibaste küla** kavandatavad elamumaad Ahja jõe ääres maakasutusplaanile kantud piirides

Mujal Ahja vallas säilib hajaasustus ja senine maakasutus. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine neil aladel elamute, nende kõrvalhoonete ja maatulundusliku iseloomuga hoonete ja rajatiste ehitamisel, toimub vastavalt kehtivale *Maakatastriseadusele* ning seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Üksiku eluasemekoha rajamisel on ehitamise aluseks projekteerimistingimused.

Käesolevas üldplaneeringus lähtutakse hajaasustuse määratlemisel kriteeriumist, kus ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mis on vähemalt 1 ha suurune. Kompaktse asustusega tiheasustusalaks käesolevas planeeringus loetakse, kui alale soovitakse ehitada alates viiest pereelamust koosnevat hoonete gruppi, kus hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 100 m, elamukrundi suurus on alla 1 ha ja/või alal on ühised tehnovõrgud.

Detailplaneeringu koostamisega juhud:

- hajaasustuses maa-ala jagamine enam kui neljaks krundiks elamuehituse eesmärgil;
- kämpingu või motelli, puhkeotstarbeliste ärihoonete (majutus, toitlustus) rajamine. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala suurus täpsustatakse tulenevalt ehitise iseloomust ja konkreetsetest vajadustest;
- äri- ja tootmismaa planeerimine;
- tehnomasti ja teiste maastikul mõjuvate objektide püstitamine.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral alata detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, mille puhul üldreeglina detailplaneeringu koostamise kohustust ei ole.



4.2 Tiheasustusalad

Käesolev üldplaneering võrdsustab tiheasustusalad maareformiseaduse mõistes⁴, tiheasustusalad looduskaitseaduse mõistes⁵ ning kompaktse asustusega detailplaneeringu koostamise kohustusega alad planeerimisseaduse mõistes⁶.

Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Arvestada tuleb ühiste tehnovõrkude ja tänavavõrgu rajamise vajadusega. Kuna tiheasustusalade ruumilise arendamisel on eeldatav erinevate huvide varieerumine suurem, on antud aladel avaliku protsessi läbiviimiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Tiheasustusaladena on määratud nii olemasolevad kompaktse asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktse asustuse põhimõttel.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse **tiheasustusalaks**:

- **Ahja alevik** maakasutusplaanile kantud piirides
- **Ibaste küla** kavandatud elamumaa maakasutusplaanile kantud piirides

Käesolevas üldplaneeringus lähtutakse tiheasustusalaks (kompaktse asustusega alaks) määratlemisel kriteeriumist, kui alale soovitakse ehitada alates viiest pereelamust koosnevat hoonete gruppi, kus hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 100 m, elamukrundi suurus on alla 1 ha ja/või ala on varustatud ühiste tehnovõrkudega. Hajaasustuseks loetakse ala, kus ehitusõigust taotletav katastriüksus on suurem kui 1 ha.

4.3 Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Miljöö, miljööväärtus – miljöö on nii materiaalne kui tunnetatav keskkond, moraalne ümbrus, loodus- ja kultuurikeskkond⁷. Miljöö väärtus oleneb iga indiviidi isiklikust tajukogemusest konkreetses keskkonnas. Miljööväärtusliku ala valiku põhjuseks võib ka olla kogukonna soov, mis tuleneb ehitise, ansambli või piirkonna olulisusest inimeste mälu – identiteediväärtusega ala.

Miljööväärtuslikena käsitletakse antud üldplaneeringus kooslusi, mis loovad tervikliku, harmoonilise üldpildi ning on ajaloolis-kultuuriline väärtusega - küla osad, kus hoonete paigutamisel on arvestatud maastikureljeefi ja -omapära või omab piirkond ja maastikus paiknevad hooned ajaloolis-kultuurilist väärtust.

⁴ Maareformiseadus § 7 lg 4. Tiheasustusega aladeks käesoleva seaduse tähenduses on maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaalsoonid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaalsooni skeemid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Nimetatud planeeringute puudumise korral määrab tiheasustusega alad kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul maavanem.

⁵ Looduskaitseadus 38, lg 3 ... linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal (edaspidi tiheasustusalal)

⁶ Planeerimisseadus § 3 lg 2: Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletataval kompaktse asustusega territooriumi osadel

⁷ Hansar, L., "Miljööväärtused linnas", Keskkonnaministeerium 2004

Üldplaneeringuga määratakse järgmised miljööväärtuslikud hoonestusalad:

- **Kärša** – ajalooliselt on piirkonda nimetatud Popsikurmu (vanad popsikohad). Piirkonnale omane hoonestus on väikesemahuline. Maastikureljeef huvitav;
- **Akste** – Akste oja org. Maastikureljeef huvitav, hooned paigutatud nõlvale või orgu;
- **Kosova** – Kosova karjamõis. Maakivist hoone hästi säilinud;
- **Vanamõisa** – Ahja mõisa karjamõis. Hästi säilinud puidust metskonnahoone. Avaneb kaunis vaade Ahja jõe.

Tasakaalu hoidmiseks olemasolevate miljööväärtuste ja loodavate lahenduste vahel ning miljööväärtuslike hoonestusalade eripära säilimiseks on soovitatav:

- säilitada hoonestusalale omane üldilme ja iseloom;
- omapärased algupärased hooned säilitada võimalikult autentsel kujul. Nende remontimisel kasutada võimalusel naturaalseid ehitusmaterjale;
- uute hoonete ehitamisel järgida olemasolevat õuestruktuuri, uued hooned sobitada olemasolevatega;
- maastiku üldilme säilitamiseks arvestada uute hoonete maastiku paigutamisel loodusliku ümbruse ja vaateväljaga.

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on kantud maakasutusplaanile.

4.4 Muinsuskaitse alla võetud alade ja objektide kaitseriežiim

Mälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, mistõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Vastavalt *Muinsuskaitseadusele* on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevööndi laius 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistatud õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Mälestisi ümbritseva kaitsevööndi mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas.

Kinnismälestiste kaitsevööndis on ilma muinsuskaitseameti loata keelatud kõik mulla- ja ehitustööd ning puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Kui mälestise või mälestise kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb projekteerimistingimused muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Ahja valla mälestiste nimekiri on esitatud lisade peatüki punktis 7.2.



4.4.1 Lühiülevaade Ahja valla mälestiste olukorrast

Arheoloogiamälestised

Ahja vallas on 12 arheoloogiamälestist, valdavalt kääpad, kalmistud ja kaks asulakohta. Mälestiste üldseisukord on valdavalt rahuldav, juurdepääsud tagatud ning objektid tähistatud.

Arhitektuurimälestised

Ahja vallas on 15 arhitektuurimälestist.

Laiemale avalikkusele on enam tuntud Ahja mõisakompleks. Ahja mõisa peahoone üldseisund on ebarahuldav, käesoleval ajal toimub hoone põlemisjärgne taastamine. Mõisa ait-kelder, tall-tõllakuur, valitsejamaja, sepikoda on rahuldavas seisukorras. Vahetamist vajab sepikoja katus. Jahimaja ja jahimaja talli seisukord on rahuldav. Mõisa piirdemüüri seisukord on suhteliselt halb: kohati on kive müürist välja langenud, segu vuukidest irdunud. Punasest tellisest piirdemüüri osa pargi põhjaküljel on põhiliselt hävinud. Vabakujuline, dendroloogiliselt liigirikas park on hooldatud.

Kärsa kõrts, kõrtsi kaev, saun, ait-kelder ja laut on rahuldavas seisukorras, Kärsa õigeusu kiriku üldseisukord on hea.

Ajaloomälestised

Ahja vallas on 1 ajaloomälestis. II maailmasõjas hukkunute ühishaud asub Ahja mõisa pargis. Ümbrus on hooldatud.

4.5 Maade kasutus- ja ehituspõhimõtted maaparandussüsteemi maa-alal

Maade arendamisel, mis asuvad maaparandussüsteemide maa-alal, tuleb lähtuda *Maaparandusseadusega* määratletust.

Maaparandussüsteemi maa-ala *Maaparandusseaduse* tähenduses on maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk *Maaparandusseaduse* tähenduses on veejuhtme võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.

Maade arendamisel, mis asuvad maaparandussüsteemi maa-alal, tuleb järgida järgmiseid tingimusi:

- maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele;
- maaparandussüsteemi omanik või isik, kes õigussuhte alusel kasutab maaparandussüsteemi oma valduses oleval kinnisasjal peab maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandushoiutöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks *Maaparandusseaduses* esitatud nõuetele;
- maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet (*maakasutus*) võib muuta Põlva Maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel;
- kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, võib ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada (*maakorraldustoiming*) Põlva Maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel;



- maaparandussüsteemi maa-alale ja kraavile kavandatava mõne muu ehitise ehitusprojekt ja ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus kooskõlastatakse Põlva Maaparandusbürooga.

Maaparandussüsteemide ühiseesvoolud ja maa-alad (maaparanduse reguleerivat võrku omavad alad) on kantud maakasutusplaanile.

4.6 Väärtuslik maastik ja väärtuslik põllumaa

4.6.1 Väärtuslik maastik

Põlva maakonna väärtuslikud maastikud on määratletud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ lähtudes kultuurilis-ajaloolisest, rekreatiivsest, esteetilisest, looduslikust ja identiteediväärtusest, ehk eelkõige kultuurmaastiku vaatevinklist. Käesoleva üldplaneeringuga väärtusliku maastiku piire ei muudeta.

Ahja vallas on maakondliku, võimalik riikliku tähtsusega väärtuslik maastik:

- **Kiidjärve-Kärsa**

Üldplaneeringuga kehtestatakse väärtusliku maastiku kaitse- ja kasutustingimused järgmiselt:

- Akste järve suplus- ja puhkekohale tagatakse avalik juurdepääs ja -kasutus;
- Ahja jõe kallasrajale tagatakse avalik juurdepääs;
- põllumajandusmaastiku avatus säilitatakse ja ebasobivaid uusehitisi avamaastikul välditakse;
- väärtuslik põllumaa hoitakse üldjuhul kasutuses põllumajandusmaana (vt punkti 4.6.2)
- üksiku eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt **2 ha**. Vallavalitsuse kaalutlusotsuse alusel võib eluasemekoha rajada **väiksemale katastriüksusele kui 2 ha juhul, kui rajatavad hooned moodustavad lähinaabruses asuvate hoonetega ühtse ehitusliku terviku ja uushoonestus ei kahjusta maastiku üldilmet;**
- uute hoonete ehitamiseks on peamine tingimus aladele omase maastikumustri säilitamine ning vaadete tagamine huvitava reljeefiga maastikule. Eluasemekoha rajamisel eelistada ehitamist vanale talukohale (vt skeem lisa 7.1);
- üksiku eluasemekoha rajamisel üldjuhul detailplaneeringu koostamise kohustus puudub, ehitustegevuse aluseks on projekteerimistingimused;
- uute hoonete rajamisel ja nende maastikku paigutamisel tuleb arvestada üldplaneeringu koostamise protsessi käigus määratud vaatekoridoridega. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid huvitava reljeefiga maastikule või maastikuelementidele;
- pargid ja alleed säilitatakse ja hoitakse korras;



- maastikel olevate objektide (mälestised, looduskaitsealune üksikobjekt mänd Akste pettai) ümbrus hooldatakse (niitmine, võsaraie) ning objektidele ja puhkekohtadele tagatakse avalik juurdepääs;
- puhke- ja virgestusmaa väljaarendamisel detailplaneeringu koostamise kohustus üldjuhul puudub. Juhul, kui Ahja jõe äärde kavandatud puhke- ja virgestusmaa (Kärsa küla) väljaarendamisel kavandatakse rajada teenindus- ja toitlustushooneid, tuleb koostada detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala suurus täpsustatakse tulenevalt ehitiste ja rajatiste iseloomust ja konkreetsetest vajadustest;
- kompaktse asustusega alasid väärtusliku maastiku alal ei kavandata.

4.6.2 Väärtuslik põllumaa

Ahja vallas on valdav osa põllumaast hooldatud ja haritud. Jätkuv põldude hooldamine ja majandamine on oluline nii põllumajanduse edasiarendamiseks kui külamaastiku ajaloolise, esteetilise ja loodusliku väärtuse säilitamiseks ja avatud vaadete tagamiseks.

Käesolevas üldplaneeringus on väärtusliku põllumaa määramise aluseks mullaviljakus (kõrge väärtusega põllumaa, mille boniteet on üle 40 punkti (maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused")), põldude massiivsus (hea harida) ja esteetiline väärtus.

Väärtusliku põllumaa säilimise tagamiseks on üldplaneeringuga seatud järgmised tingimused:

- väärtuslik põllumaa hoitakse üldjuhul põllumajanduslikus kasutuses. Põllumaa võsastumist ja metsastamist välditakse;
- väärtuslikule põllumaale on uute hoonete ehitamine üldjuhul keelatud, välja arvatud üksiku **eluasemekoha rajamine punktis 3.2.1 toodud tingimustel juhul**, kui rajatavad hooned ja sinna juurde rajatav tee ei tükelda põllumaad ja ei kahanda põllumaa väärtust (niiõelda harimisväärtust). Uushoonetele sobiliku asukoha leidmiseks maastikus järgitakse hoonete paigutamisel põllu- ja metsamaa piiri ning teede ja liinitrasside paigutust;
- külamaastiku esteetilise väärtuse ja vaadete säilitamiseks tagatakse põldude sööti jätmisel nende niiteline kasutus.

4.7 Säilitamisele kuuluvad loodusväärtuslikud maastikud ja kooslused

Kui säilitamisele kuuluval loodusväärtuslikel maastikel või kooslustel soovitakse maa-ala kruntida elamuehituse eesmärgil, tuleb hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil eelnevalt teostada ala ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See vähendab võimalust kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Vastavalt *Säästva arengu seadusele* on bioloogilise mitmekesisuse säilimise üks põhialuseid eritüübiliste ökosüsteemide ja maastike säilitamine ning süsteemi

loomine looduslikest ja poollooduslikest kooslustest asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustamiseks ning kompenseerimiseks. Ahja valla keskkonna arendamise üks strateegilisi põhimõtteid on säilitada olemasolev väärtuslik keskkond, tagada looduse bioloogiline mitmekesisus, kaitsta poollooduslike kooslusi, märgalasid ja vääriselupaiku.

Säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike maastike ja koosluste hulka loetakse järgmised alad:

kaitsealused looduse üksikobjektid, kaitsealused pargid, kaitsealuste liikide elu- ja kasvukohad.

Planeeringualal asub looduskaitsealune park:

- **Ahja mõisa park**

Pargi kasutamisel ja kaitsel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 3. märtsi 2006 määruses nr 64 „*Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri*” sätestatud.

Planeeringualal asub looduskaitsealune üksikobjektid:

- **Mänd Akste pettai**

Kaitstava looduse üksikobjekti ümbruse hooldamisega tuleb tagada objekti nähtavus maastikus.

Kaitsealused liigid

Valla territooriumil on järgmiste kaitsealuste liikide elupaigad ja kasvukohad:

Taimed:

I kategooria

Swertia perennis (sannikas, püsik-)

II kategooria

Saxifraga hirculus (kivirik, kollane)

Malaxis monophyllos (soovalk, ainulehine)

III kategooria:

Dactylorhiza baltica (sõrmkäpp, balti)

Dactylorhiza fuchsii (sõrmkäpp, vööthuul-)

Dactylorhiza incarnata (sõrmkäpp, kahkjaspunane)

Listera ovata (käopõld, suur)

Loomad:

III kategooria

Thymallus thymallus (harjus)

Ciconia ciconia (valge-toonekurg)



Kaitsealuste looma- ning taimeliikide elu- ja kasvukohad

Ahja jõgi kuulub lõheliste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja ning vee kvaliteet peab vastama Keskkonnaministri 9. oktoobri 2002. a määrusele nr 58 *Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekirja ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad* kehtestatud nõuetele.

Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse kuuluvad: Ahja jõgi Valgupera oja suudmest Tartu–Räpina–Värska maantee sillani.

Vääriselupaigad ja potentsiaalsed vääriselupaigad ning nende säilitamise ja kasutustingimused

Vääriselupaikade kaitse korraldamise ja kasutamise tingimused ja korra määrab *Metsaseaduse* § 23 Vääriselupaik ja selle majandamine. Vääriselupaik metsaseaduse tähenduses on kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala väljaspool kaitstavat loodusobjekti, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks on suur, nagu väikeste veekogude ja allikate lähikätkes, väikesed lodud, põlendikud ja soosaared, liigirikkad metsalagendikud, metsa kasvanud kunagised aiad, metsaservad, astangud, põlismetsa osad. Riigimetsas korraldab vääriselupaiga kaitset riigimetsa majandaja keskkonnaministri käskkirja kohaselt. Vääriselupaiga kaitseks sõlmitakse kinnisasja omanikuga notariaalne leping (edaspidi *leping*), mille alusel koormatakse kinnisasi isikliku kasutusõigusega riigi kasuks Keskkonnaministeeriumi kaudu tähtajaga 20 aastat. Lepingut saab sõlmida metsaressursi arvestuse riiklikkusse registrisse kantud vääriselupaiga kaitseks.

Märgalad ning nende säilitamise ja kasutustingimused

Eesti poollooduslike märgalade inventeerimise käigus (projekti "Eesti märgalade kaitse ja majandamise strateegia" raames) täpsustati märgalade klassifikatsiooni ning anti ülevaade nende looduskaitsealuste väärtuste hindamisest, kaitsest ja majandamisest. Esitati konkreetseid soovitusi inventeeritud märgalade edaspidiste majandamistingimuste ja kaitse kohta⁸.

Pärandkooslused

2001. aastast kehtib üle Eesti ühtne niitude kaitsekorraldussüsteem, mis on vastavuses EL maaelu arengu määrusega. Kaitsekorralduslepingud on loodushoiutööde lepingud, mida sõlmib talunike, osaühingute jt hooldajatega kaitstava loodusobjekti valitseja. Lepingus näidatakse niidu tüüp, suurus, asukoht, omand jm. juriidilised üksikasjad ning hoolduse viis. Hooldus on kas niitmine koos heinakoristamisega, karjatamine või ka võsaraie. Toetust saab taotleda rohumaade taastamise eest, sõltuvalt algsest võsastumise astmest. Vt Looduskaitse seadus. Rohumaade hoolduse toetust on võimalik taotleda ka PRIA-st (sh väljaspool kaitsealuseid maid).

Poollooduslike koosluste hooldamist korraldab Põllumajanduse Registre ja Informatsiooni Amet (PRIA).

Üldplaneeringu rakendamisega seotud tegevuste puhul, sealhulgas detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel, tuleb täpsustada

⁸ Paal, J., Ilomets, M., Fremstad, E., Moen, A., Børset, E., Kuusemets, V., Truus, L., Leibak, E „Eesti märgalade inventuur 1997”



taimeliikide kasvukohad (areaalid) ning omavalitsusel kaaluda keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajadust.

4.8 Rohelise võrgustiku aladel maade arendamise tingimused

Rohelise võrgustiku määratlemise eesmärgiks on tagada ökosüsteemide ja liikide säilimine, looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmine ning looduskasutuse juures säästlikkuse printsiibi järgimine.

Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine 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).

Roheline võrgustik on määratud Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Üldplaneeringu koostamise protsessi käigus täpsustati valla territooriumil asuva rohelise võrgustiku piire arvestades loomade liikumisteed ja rohelise võrgustiku sidusust. Rohelise võrgustiku sidusust tugevdati metsaribade abil, samuti käsitletakse rohelise võrgustiku osana mikrotasandil kõiki veekogude kaldaalasid.

Ahja vallas on osaliselt või täielikult valla territooriumil asuvad **tuumalad**:

- **Lootvina (T9)**
- **Arniku (T8)**
- **Lahojärve (T8)**
- **Kadaja-Lääniste (T8)**
- **Ahja-Võnnu (T8)**
- **Ahja jõe ürgorg ja Valgesoo (T7)**

Valla territooriumil asuvad **rohekoridorid** K8 ja K9.

Konfliktaladena käsitletakse piirkondi, kus maakasutuslik iseloom takistab või võib tulevikus takistada rohelise võrgustiku pidevuse säilimist ja üldist toimimist. Sellisteks probleemseteks kohtadeks Ahja vallas on looduskeskkonna seisukohast eelkõige suure liikluskoormusega Tartu-Räpina-Värska maantee, asustus- ja tööstuspiirkonnad ning nende võimalikud laiendusala. Maanteeameti andmetel on autostumise tase Eestis tõusuteel, mis toob kaasa liiklussageduse jätkuva tõusu. Seetõttu võib valda läbivat maanteelõiku käsitleda looduskeskkonna seisukohalt konfliktiohuga maanteedena. Suurima konfliktiohuga maanteelõigud on Ahja aleviku ja valla põhjapiiril, kus on loomade ülekäiguteed.

Konfliktiohu vältimiseks tuleb loomade liikumistee ristumisel nimetatud maanteelõikudega paigaldada teedele ohumärk „metsaloomad“ loomade liikumistee kohta, millel võib olla kujutatud sellele kohale omane loom või liiklusemärgi „suurim kiirus“, mis sätestab lubatud sõidukiiruse (km/h) teelõigul.

Rohevõrgustiku konfliktalad on kantud maakasutusplaanile vastava leppemärgiga.



Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks sätestab käesolev üldplaneering järgmised maade arendamise põhimõtted ja tingimused:

- võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike alade osatähtsus tuumalas ei tohi langeda alla 90%;
- tuumalade ja koridoride maakasutamise sihtotstarvet ja üldplaneeringu järgset juhtotstarvet pole soovitatav muuta;
- tuumaladele ja koridoridele pole soovitatav teatud infrastruktuuride (kiirteed, prügilad, sõjaväepolügoonid, jäätmehoiulad, mäetööstus ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) rajamine. Juhul kui nende rajamine on vajalik või vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning koostada keskkonnamõjude hindamine;
- kõrge keskkonnariskiga objektide planeerimisel tuleb ette näha meetmeid nende negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks;
- roheline võrgustiku alade maa sihtotstarvet muutvate tegevuste või kavandatavate joonehitiste (teed, kõrgepingeliinid jne), samuti vooluveekogude sängide õgvendamise plaanid kooskõlastatakse omavalitsuse, maavalitsuse ja keskkonnaametiga;
- uute ehitusalade planeerimisel tuleb silmas pidada, et ei häiritaks roheline võrgustiku toimimist. Asustuse kavandamisel ei tohi purustada roheline võrgustiku koridore ega tuumala terviklikkust;
- hajaasustatud alal asuvaid metsa- ja põllumajandusmaid üldjuhul ei hoonestata, va põllu- ja metsamajandusmaa kasutamiseks vajalike hoonetega, kusjuures eluasemekoha rajamisel peab katastriüksuse suurus olema vähemalt **1 ha, väärtusliku maastiku alal 2 ha** (kaalutusotsuse alusel võib eluasemekoha rajada väiksemale katastriüksusele), kusjuures metsaga kaetud aladel tuleb vähemalt 90% alast jätta metsamaaks. **Aiaga piiratud õueala suurus roheline võrgustiku alal on kuni 0,4 ha ja aedade omavaheline kaugus vähemalt 400 m.** Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- roheline võrgustiku alal üksiku eluasemekoha rajamisel oma tarbeks ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust;
- jõgede ja ojade kaldad hoitakse põllumajanduslikus kasutuses ning soovitatav on nende niitmine peale jaanipäeva, kui enamus linde on pesitsenud.

4.9 Liiklusskeem ja teedevõrk

Ahja valla teed jagunevad, riigi- (47,5 km), valla- (45,5 km), erateedeks (48,5 km) ning valla tänavateks (2,3 km).

Valla teedevõrk on väljakujunenud ja olulisi muudatusi üldplaneeringuga ei kavandata. Perspektiivse teena kavandatakse juurdepääsutee Ibaste küla elamualale, mis tagab ühtlasi juurdepääsu Ahja jõe kallasrajale ning Ahja aleviku edelaosas kavandatud üldkasutatava hoone maale.

Ahja aleviku edelaosas kavandatud elamuala sisene teedevõrk lahendatakse detailplaneeringuga. Juurdepääsud kõigile arendatavatele aladele tagatakse olemasolevate juurdepääsuteede või kõrvalmaanteede kaudu. Arendatavate alade väljaarendamisel on kohustuslik arvestada veel hoonestamata, kuid elamumaana kavandatud naaberalade vajadustega juurdepääsu tagamiseks. Ehitustegevusel hajaasustuses on esmatähtis arvestada olemasoleva teedevõrguga ning

väljakujunenud maastikuilme säilitamiseks vältida olemasolevate ajalooliste teede õgvendamist.

Avalike puhkekohtade/alade juurde viivad teed korrastatakse ja varustatakse viitadega. Kuna keskkonna ilu vaadeldakse valdavalt teedel liigeldes, on oluline säilitada vaated maastikule ning teeservi hooldada ja niita, võsa eemaldada.

Arendatavate alade arendamisel ja ehitustegevusel hajaasustuses tuleb arvestada riigimaanteed teekaitsevööndi (*Teeseadus*) ja sanitaarkaitsevööndi (Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 55 *Tee projekteerimise normid ja nõuded*) ulatusega.

Vastavalt *Teeseaduse* on teedel kaitsevöönd (50 m) mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ning inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tänaava kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 m, mida võib laiendada kuni 50 m (planeeringuga).

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus.

Vastavalt määrusele *Tee projekteerimise normid ja nõuded* on riigimaanteedel sanitaarkaitsevöönd (60-300 meetrit, arvestades liiklusintensiivsust ja tee klassi), kus inimese elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik.

Valda läbivatest riigimaanteedest on suurim tugimaantee 45 **Tartu-Räpina-Värskas**. Tugimaantee läbib Ahja alevikku, mis üldplaneeringu järgselt tiheneb ja laieneb. Teekaitsevööndit käsitletakse üldplaneeringus **piiranguala**, mille ulatuses on tee omaniku nõusolekuta keelatud uute hoonete või rajatiste ehitamine. Juurdepääsuks tugimaantee külgnervadele arendatavatele aladele kasutatakse olemasolevaid mahaõite või kõrvalmaanteid. Arendatavate alade väljaarendamisel tuleb arvestada tugimaantee teekaitsevööndis **25 m ulatuses** (möödetuna sõiduraja teljest) **tehnilise tsooniga**, mis võimaldab vajadusel laiendada teed ning rajada kergliiklusteed, paigaldada kommunikatsioone. Piki riigimaanteed planeeritavate kommunikatsioonide korral tuleb arvestada, et neid on tee omaniku nõusolekul lubatud paigaldada teemaa piirile, kuid mitte maantee konstruktsioonidesse.

Teede sõidetavuse parandamiseks ja väljakujunenud maastikuilme säilitamiseks on oluline:

- teid hooldada ning muuta teekate tolmuwabaks;
- vältida ajalooliste teede õgvendamist;
- puhastada teeääred võsast vaadete avamiseks ja objektide vaadeldavuse tagamiseks.

4.9.1 Kergliiklusteed

Üldplaneeringu koostamise ajal on rajatud kergliiklustee Ahja alevikus kõrvalmaantee 18180 **Ahja - Vastse-Kuuste** äärde. Tervise- ja



keskkonnasõbraliku liikumisviisi soodustamiseks ning eelkõige ohutuse tagamiseks on üldplaneeringuga kavandatud täiendavalt kergliiklusteed tugimaantee 45 **Tartu-Räpina-Värska** ja kõrvalmaantee 18180 **Ahja - Vastse-Kuuste** äärde, samuti **aleviku sees** väiksemate tänavate äärde. Üldplaneeringuga näidatakse üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde on ohutuse tagamiseks vajalik kergliiklustee rajamine, kergliiklustee täpne asukoht lahendatakse hilisema projektlahendusega.

Hajaasustuses kergliiklustee eraldi väljaehitamine riigi või kohaliku maantee äärde ei ole vajalik ja otstarbekas hajusa asustuse ja vähese liiklussageduse tõttu.

4.9.2 Teede avalik kasutus

Vastavalt *Teeseadusele* tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning omavalitsuse ja eratee omaniku vahelise lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes.

Vastavalt *Looduskaitseadusele* on üldplaneeringuga tagatud täiendav avalik juurdepääsuvõimalus Ahja jõe kallasrajale Kärša külas ja Akste järve kallasrajale Akste külas.

Üldplaneering näeb ette perspektiivse tee rajamise Ibaste külas juurdepääsu tagamiseks elamualale. Perspektiivse tee rajamine tagab ühtlasi avaliku juurdepääsu Ahja jõe kallasrajale. Eratee omanikuga sõlmitakse leping eratee avalikuks kasutuseks määramise kohta vastavalt *Teeseadusele*.

Uue puhkeala või -koha arendamisel tuleb tagada avalik juurdepääs ning korraldada parkimine.

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandatud kompaktse asustusega ala Ahja jõe äärde Ibaste külas. Arendustegevuse käigus tuleb järgida, et avaliku veekogu äärde tagatakse (detailplaneeringuga) **avalik juurdepääs kallasrajale iga 300 m tagant**.

4.9.3 Ühistransport

Piirkonna muutumine elujõulisemaks läbi lisanduva elanikkonna soodustab ka ühistranspordi arengut. Mugav ühistranspordikorraldus vähendab autoliikluse osakaalu ning suureneb Tartu linna ja teiste tõmbekeskustega seotud inimeste ühistranspordi eelistus, kes muidu kasutavad igapäevaselt kooli või tööle sõitmiseks autot. See on oluline nii liikluse efektiivsuse kui ohutuse seisukohalt. Lisaks on ühistransport kasutatav kõigile elanikkonna gruppidele.

Kavandatud elamualade väljaarendamise järgselt suureneb elanikkond eelkõige Ahja alevikus. Ahja alevik on juba toimiva ühistranspordi liinivõrguga kaetud, mis võimaldab ühistranspordi kasutamist ka lisanduval elanikkonnal. Piirkonna atraktiivsuse tõttu kavandatakse kompaktse asustuse põhimõttel elamumaad ka Ibaste külas. Elamumaa väljaarendamise järgselt suureneb piirkonna elanikkond,

mistõttu üldplaneeringu realiseerumisel võib tekkida vajadus täiendava ühistranspordi liinimarsruudi või peatuse asukoha järele.

Mujal külades toimub üksikute eluasemekohtade rajamine, millega ei kaasne oluliselt elanikkonna suurenemist. Seega puudub käesoleval hetkel vajadus muudatusteks ühistranspordi liinimarsruudi ja peatuste osas, küll nähakse ühistranspordi arengus ette intensiivsem linna ja vallakeskuse vaheline transpordi vajadus.

4.10 Tehniline infrastruktuur

4.10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesolev üldplaneering lähtub veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamisel kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud dokumendist „Ahja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020” ning üldplaneeringuga kavandatavast arendustegevusest.

Ahja valla asustusüksustest on ühisvee ja -kanalisatsiooniga hõlmatud üksnes Ahja alevik osaliselt. Aleviku ühisveevärk ja -kanalisatsioon on väljaarendatud 1960-1990 ning hiljem on toimunud üksnes olemasolevate võrkude, pumplate ja reoveepuhastite hädavajalikud rekonstrueerimistööd. Aleviku osas, mis ei ole ühisvee ja -kanalisatsioonivõrguga hõlmatud ning mujal külades toimub veevarustus salvkaevudel ja reoveed juhitakse kogumiskaevudesse või septikutesse.

Ühisveevärgiga on liitunud enam kui 50% aleviku elanikkonnast, kes tarvivad vett Kesk-Devoni põhjaveekihi. Ühiskanalisatsiooniga liitunud on seni veidi vähem -võrku on ühendatud kortermajad ja ühiskondlikud hooned ning üksikud pereelamud.

Aleviku kaguosas asuv ettevõtte (planeeringu koostamise ajal AS Wõro Kommerts) tarbib vett oma puurkaevust ning ettevõtte poolt tekitatud tööstuslik reovesi juhitakse ettevõtte reoveepuhastisse.

Reovee kogumisala ning perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala

Keskkonnakaitselistest ja majanduslikest kaalutlustest tulenevalt on ühiskanalisatsiooni edasiarendamine otstarbekas olemasoleval ja kavandataval Ahja aleviku kompaktse asustusega alal.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse **reovee kogumisala** vastavalt keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud reovee kogumisala piirile ning **perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetav ala** (ala, mis ei ole määratud reoveekogumisalaks keskkonnaministri käskkirjaga, kuid mis kirjeldab piirkonda, kuhu kohalik omavalitsus planeerib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud rajada tulevikus) üldplaneeringuga väljaarendamiseks kavandatud alal:

- **Ahja alevikus** maakasutusplaanile kantud piirides.

Kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks tagama reovee kogumisalal ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal kanalisatsiooni olemasolu reovee



suunamiseks reoveepuhastisse ja heitvee juhtimiseks suublasse, välja arvatud reovee kogumisalal reostuskoormusega alla 2000 ie. Ahja alevikus määratud reovee kogumisalal on reostuskoormus alla 2000 ie. Seega ühiskanalisatsiooni puudumisel peavad reovee kogumisalal reovee kogumiseks olema lekkekindlad kogumismahutid või kohtpuhasti ning keskkonnakaitse eesmärgil, sh põhja- ja pinnavee, veekogude ja pinnase kaitseks reovee immutamisel reovee enne bioloogiliselt puhastama. Kogumismahutitest tuleb reovesi transportida purgimissõlme.

Reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava ala piir on kantud maakasutusplaanile.

Veevarustus ja reoveekäitlus Ahja valla külades

Reoveekäitluse lahendamisel väljaspool reovee kogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavat ala on põhimõttelised lahendused **omapuhasti** või **kogumismahutid**. Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 meetrit ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumise suhtes allavoolu. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest ning maapinna langusest (Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. aasta määrus nr 171 *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded*).

Käesoleva üldplaneeringuga kavandatakse elamumaade arendamist kompaktse asustuse põhimõttel lisaks Ahja alevikule ka Ahja jõe äärde Ibaste külas, kus üldplaneeringu realiseerumisel tekkivad 0,3 ha suurused elamumaa krundid. Keskkonnakaitsest kaalutlusest tulenevalt on ala väljaarendamisel ja krundimisel vallavalitsusel õigus nõuda ühist vee- ja kanalisatsioonilahendust.

Mujal Ahja valla külades ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud ja vajalik, reoveed juhitakse kogumismahutitesse või omapuhastisse. Kogumismahutitesse kogutud reovee põldudele transportimine on keelatud. Reovesi tuleb transportida reoveepuhastisse. Suurema reostuskoormusega ettevõtete puhul, nt puhkekompleksi väljaarendamisel või tootmistegevuse korral, on vajalik omapuhastite rajamine.

Reoveekäitluse kavandamisel tuleb arvestada põhjavee kaitstusega valla territooriumil. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. aasta määrusele nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* võib kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud põhjavee kaitstuse kaardile on planeeringualal põhjavesi keskmiselt või suhteliselt hästi kaitstud. Valla põhjaosas on reostusohhtlikkus madal, lõuna pool keskmine.

Veevarustus külades toimub salv- ja puurkaevudel. Põhjavee reostusohu vältimiseks on soovitatav kasutada veevarustuse tagamisel mitme kinnistu peale ühist puurkaevu.

Veevarustuse ja reoveekäitluse lahendamine väljaspool reoveekogumisala ja perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetud ala on arendaja/omaniku ülesanne.

Tuletõrje veevõtukohad

Ahja vallas puuduvad tuletõrjehüdrandid, samuti on veevõrgu läbimõõt väike, et tagada piisav hulk vett kustutustöödeks. Veehaarde projekteerimisel ei ole võimalik tuletõrje veevarustusega arvestada, sest vastasel juhul langeb joogivee kvaliteet. Alevikus on tuletõrje veevõtukohana kasutusel Ahja tiigid (ülemine järv) ja Keskmine järv. Elamumaade arendamisel Ahja alevikus tuleb detailplaneeringute koostamisel lahendada tuletõrje veevarustus veehoidlate baasil.

Valla erinevates piirkondades tuleb tuletõrje veevarustuseks kasutada looduslikke veekogusid ning ehitada välja nõuetele vastavad veevõtukohad. Looduslike veekogude kasutamisel tuleb tagama veevõtukohtadele aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus. Kui tuletõrje veevõtukoht asub eramaal, tuleb kohalikul omavalitsusel sõlmida leping juurdepääsuks ja seada servituut.

Ehitiste püstitamisel järgida siseministri 08.09.2000 a. määruses nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded” ja Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määruses nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” sätestatut.

Ahja vallas asuvad tuletõrje veevõtukohad on kantud maakasutusplaanile.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamise tingimused ja põhimõtted keskkonnakaitse eesmärgil

- ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid renoveerida, biotiigid puhastada;
- uued kompaktse asustuse põhimõttel kavandatavad elamualad Ahja alevikus (olemasolevate elamumaade laiendused) liita ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkudega. Enne ühiskanalisatsiooni väljaehitamist võib reovee kogumiseks kasutada kogumismahuteid;
- reovee põldudele transportimine on keelatud. Kogumismahutite tühjendamisel tuleb reovesi transportida purgimissõlme (lähim purgimissõlme asukoht Põlva);
- hajakülades jälgida salvkaevude asukoha valikul nende paiknemist võimalike reostusallikate (kogumismahutid vms) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 m);
- hajakülades on soovitatav korraldada veevarustus mitme kinnistu peale ühiselt, võttes vett ühisest suurkaevust.

4.10.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrienergiaga varustamist valla territooriumil korraldab AS Eesti Energia. Põhiliinide osas ei ole muudatusi ette näha. Põhiliinid jäävad samadele trassidele ja rekonstrueerimine toimub vastavalt Eesti Energia arengukavale ja liinide tehnilisele seisukorrale. Täiendavate liinide väljaehitamine toimub projektipõhiselt vastavalt liitumissoovidele. Võimalusel välditakse täiendavate õhuliinide rajamist ja uued liinid paigaldatakse maakaabliga.

Tänavavalgustusega on varustatud osaliselt Ahja alevik. Üldplaneeringuga kavandatakse täiendavalt aleviku varustamine tänavavalgustusega, mille väljaarendamine on otstarbekas lahendada samaaegselt kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamisega.



Elektrivarustuse ja tänavavalgustuse arendamise tingimused ja põhimõtted

- tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel lähtuda funktsionaalsusest, turvalisuse tagamiseks peavad valgustatud olema eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ning olemasolevad ja kavandatavad kompaktse asustusega alad;
- kasutada energiasäästlikumaid valgusteid;
- uute elektriliinide rajamine lahendada võimalusel maakaabliga.

4.10.3 Soojavarustus

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

Ahja alevikus on tagatud soojavarustus korterelamutes ja üldkasutatavates hoonetes lokaalsete katlamajadega, mis kasutavad soojaenergia tootmiseks gaasi või elektrikütet. Valdav osa pereelamutest on lokaalküttel.

Ahja vallas ei ole vallavolikogu poolt kaugküttepiirkonda määratud. Ka käesolev üldplaneering ei määrata kaugküttepiirkonda.

Uute arendatavate alade arendamisel ja olemasolevate laiendamisel jäetakse üldplaneeringuga võimalus arendajatele õigus kasutada alternatiivseid kütelahendusi.

Valla territooriumil paikneb gaasijaotusjaam ja territooriumi läbib D kategooria gaasi magistraaltorustik. Ahja piirkonna võimalikud gaasivõrguga liitumissoovid kuuluvad lahendamisele koostatavate detailplaneeringutega B-kategooria torustikult ja realiseeruvad sõlmitavate liitumislepingute alusel.

5 Kokkuvõtte üldplaneeringu lahendusest Ahja alevikus

Ahja alevik on kohalikule elanikkonnale esmatarbeteenust ja töökohti pakkuv keskuspiirkond. **Halduskeskuse positiivsele arengule** aitab kaasa paiknemine Tartu-Räpina-Värskla tugimaantee ääres, mille kaudu on tagatud hea ühendus teiste tõmbekeskustega, sh Tartu. **Valla üldisele positiivsele arengule** aitab kaasa halduskeskuse jätkuv väljaarendamine - elukeskkonna kvaliteedi tõstmine, jätkuvalt heade puhketingimuste loomine, erinevate funktsioonide suunamine halduskeskusesse mitmekesise teenindusega piirkonna loomise eesmärgil.

Elamumaa

Üldplaneeringuga kavandatakse täiendavalt elamumaad olemasolevate elamumaade laiendusena aleviku lõuna- ja loodeosas. Elamumaa kõrvalotstarve on 25% ulatuses äri- või üldkasutatava hoone maa, mis võimaldab tervishoiu- ja sotsiaaltootmisasutuste, teadus-, haridus- ja lasteasutuste, majutusasutuste rajamist ning loob eeldused puhkemajanduslikuks äritegevuseks. Elamispinna valiku mitmekesistamiseks lubatakse alevikus rajada **pere- ja ridaelamuid** ning **korterelamuid**. Pereelamu maal on lubatud krundi minimaalne suurus **2000 m²**, rida- ja korterelamu kavandamise korral määratakse krundi suurus detailplaneeringuga. Kõik elamukrundid tuleb liita ühisvee- ja kanalisatsioonitrassidega.

Tootmismaa

Olemasolevad tootmismaad aleviku territooriumil säilivad, välja arvatud City, Õuna ja Lao maa-alad. City maa-ala kavandatakse korterelamu jaoks ning Õuna ja Lao maa-ala ärimaaks. Täiendavalt tootmismaad Ahja alevikku ei kavandata. Olemasolevale tootmismaale antakse ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmismaana, ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Tootmismaa krundi pindalast tuleb ligikaudu **20% kavandada haljasmaaks, ehitistealuse** (hooned ja rajatised) **pinna osatähtsus krundi pindalast on kuni 70%.**

Ärimaa

Olemasolevad ärimaad aleviku territooriumil säilivad. Täiendavalt kavandatakse ärimaad aleviku kagu- ja põhjaosas asuvate ärimaade laiendusena ning väikeettevõtluse elavdamiseks antakse elamumaadele ärimaa kõrvalotstarve.

Puhke- ja haljasala

Aleviku puhke- ja haljasala moodustavad olemasolev mõisa park, haljasalad, veealad, spordirajatised, mis jäävad ka edaspidi kandma puhkefunktsiooni. Puhkevõimaluste tagamiseks ja puhketingimuste mitmekesistamiseks on üldplaneeringuga kavandatud puhke- ja virgestusmaa aleviku keskuses ja edelaosas, veeala (Ahja alumine järv) ja terviserada (jalgrattarada), mis kulgeb osaliselt aleviku territooriumil.



Üldkasutatavad hooned

Kõik olemasolevad üldkasutatavad hooned säilivad (lasteasutused, haridusasutused, ühiskondlikud teenindusasutused). Avalike teenuste kättesaadavuse tagamiseks on üldplaneeringuga kavandatud täiendavalt üldkasutatava hoone maad, mis võimaldab elanikkonna lisandumisel tagada avaliku teenuste kättesaadavust (lasteaed elukoha lähedal, noortekeskus, päevakeskus) aleviku erinevates piirkondades. Üldplaneeringuga antakse elamumaadele üldkasutatava hoone maa kõrvalotstarve, mis loob võimalused nt eralasteaia tekkeks.

Parkimine

Parkimine elamualadel lahendatakse krundi piires, tootmis- ja äriterritooriumitel vastavalt kehtivatele normidele territooriumi siseselt. Üldkasutatavate parklate ja parkimiskohtade arv on piisav, täiendavalt parklaid ei kavandata.

6 Ahja valla üldplaneeringu elluviimine

6.1 Üldplaneeringu rakendumiseks vajalikud tegevused

Üldplaneeringus määratletu elluviimiseks on vajalikud järgmised tegevused:

- kavandatavate puhkealade ja -kohtade väljaarendamine, neile avaliku kasutuse ja juurdepääsu tagamine
- külaplatside arendamine
- maade munitsipaliseerimine
- vastavalt Teeseadusele eratee omanikuga eratee avaliku kasutamise lepingute sõlmimine

6.2 Ettepanek maade munitsipaalomandisse taotlemiseks

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek esitada taotlus kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalike maa-alade munitsipaalomandisse andmiseks vastavalt järgnevale tabelile Tabel nr 1.

Tabel nr 1. Munitsipaalomandisse taotletavad maa-alad

Nr.	Nimetus	Asukoht	Otstarve
1.	Ahja laste mänguväljaku maa	Ahja alevik	Puhke- ja virgestusmaa, laste mänguväljak
2.	Fr. Tuglase mälestuskivi alune maa	Ahja alevik	Üldkasutatav maa
3.	Ahja veeala	Ahja alevik	Veeala, puhkeotstarve
4.	Ahja aiandusmaa	Ahja alevik	Aiandusmaa
5.	Ahja aiandusmaa	Ahja alevik	Aiandusmaa
6.	Üldkasutatava hoone maa	Ahja alevik	Üldkasutatavad ehitised – meelelahutus-, haridus-, teadusehitised jt
7.	Ahja puhkeala	Ahja alevik	Puhke- ja virgestusmaa

6.3 Detailplaneeringu koostamise vajadus

Ahja valla üldplaneeringu elluviimisel läbi detailplaneeringute on võimalik välja tuua eeldatavad suunad prioriteetsete detailplaneeringuid vajavate alade osas. Lähitulevikus ei ole teada konkreetseid alasid, kus on vajalik detailplaneeringu koostamine.



Iga isik võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku oma huvidest lähtudes. Detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus. Erahuvil baseeruvat planeerimis- ja ehitustegevuse mahtu ja ajalist kestvust on käesoleva planeeringu raames raske prognoosida.

Detailplaneeringute raames tuleb arvestada keskkonnaaspektiga (maastik, reostusriskid, strateegilised mõjud) juba planeerimise varajases staadiumis, saavutamaks olemasolevate loodusväärtuste maksimaalset kaitsmist.

6.4 Majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks

Üldplaneeringu elluviimine toimub valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi välisfondidest ja eraarendajatelt. Lähituleviku prioriteediks on planeeritud elamualade kasutuselevõtt ning teede avaliku kasutuse tagamine ja korrashoid. Elamumaade arendamine toimub arendaja soovil ja rahastamisel.

6.5 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevate mõjude leevendamise meetmed

Mõjude leevendamise eesmärk on vältida või vähendada võimalikku negatiivset mõju keskkonnale (inimkeskkonnale ja looduslikule keskkonnale). Leevendusmeetmete väljatöötamine on toimunud kogu protsessi vältel maakasutuspõhimõtete ja -tingimuste väljatöötamisega, mida käsitletakse leevendusmeetmetena. Sobivaim leevendusmeede peaks olema majanduslikult teostatav ning parim võimalikest meetmetest. Sobiva leevendusmeetme valimine ei ole piisav, et tagada soovitud tulemust. Kindlustamiseks meetmete korrektset rakendamist on lisaks targale planeerimisele vajalik nii järelvalve kui ka koostöö.

Planeeringulahenduse elluviimise käigus on oluline järgida üldplaneeringuga sätestatud, seada konkreetsed ja tasakaalustatud arengut tagavad tingimused projekteerimistingimuste väljastamisel ja detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel. Uute hoonete ehitamisel ja planeerimisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus vms). Tööstusliku iseloomuga tootmise arendamisel ja intensiivse liiklusega teelõikudega külgnevatel aladel tuleb ette näha roheliste puhvertsoonide rajamine/säilitamine, et leevendada tootmisest ja transpordist tulenevate võimalike negatiivsete mõjude kandumist elamu- ja ühiskondlike hoonete aladele ning puhkealadele.

Planeeringuga kavandatud tegevuste reaalse keskkonnamõju hindamiseks on vajalik perioodiliselt läbi viia keskkonnakomponentide kvaliteedi seire. Seiremeetmete rakendamiseks vajalike kulutuste vähendamiseks on otstarbekas rakendatavad seireprogrammid siduda juba toimiva riikliku seireprogrammiga. Kogutud seireandmed tuleb perioodiliselt koondada ning võrrelda neid varem kogutud andmetega. Kui seireandmete analüüsil ilmneb mõne keskkonnakomponendi kvaliteedi oluline halvenemine võrreldes eelnevate perioodidega, tuleb teostada täiendav kontroll ning rakendada meetmeid negatiivse mõju vältimiseks või leevendamiseks.

Looduskeskkonnakomponentide kvaliteedi hindamiseks on oluline läbi viia põhjavee-, õhu- ja pinnasekvaliteedi regulaarne seire. Ühisveevärgiks kasutatavate puurkaevude vee kvaliteedi seiret teostavad vee erikasutusluba omavad ettevõtted, välisõhku paisatavate emissioonide seiret teostavad välisõhu saasteluba või kompleksluba omavad ettevõtted vastavalt lubades sätestatud nõuetele. Oluline on jälgida olemasolevate rohealade säilimist ning puhkealade arendamist.

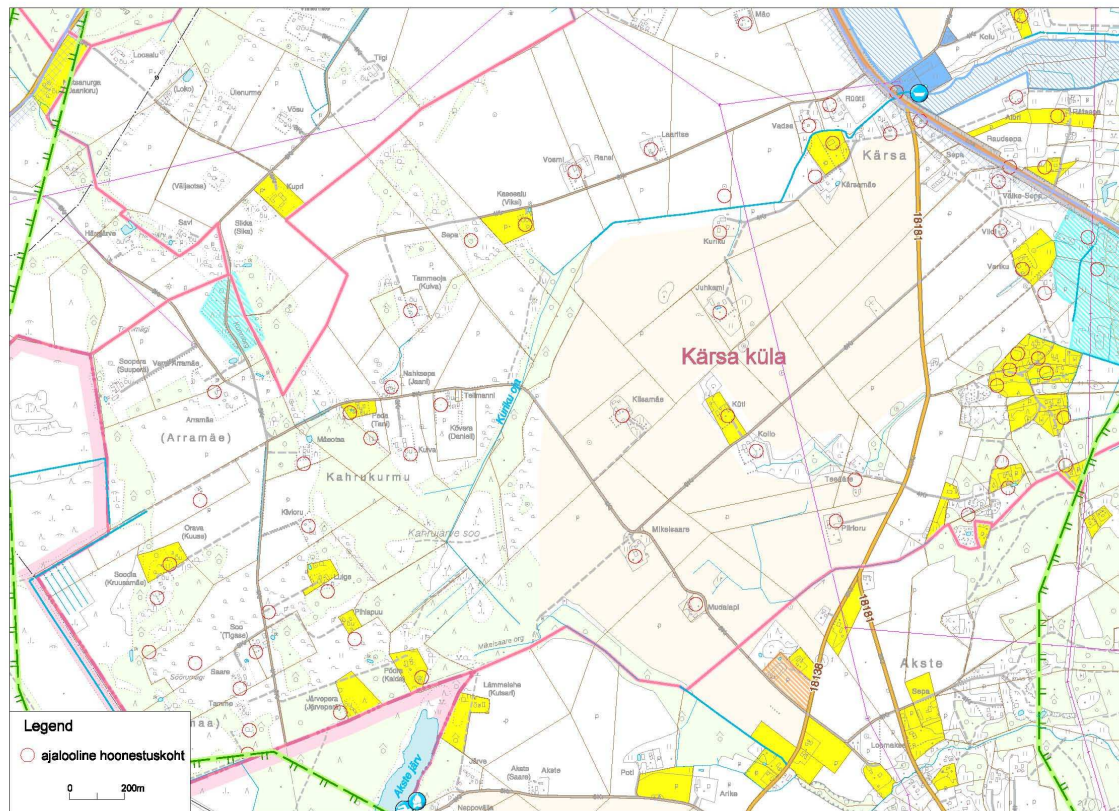
Valla üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline üldplaneeringu iga-aastane ülevaatus. Juhul kui arengusuunad on oluliselt muutunud, on vajalik alatatada üldplaneeringu muutmine.

Et hinnata valla elanike rahulolu elukeskkonnaga on soovitatav teostada ka elukeskkonna kvaliteedi seiret. Viia läbi küsitlusi ja uuringuid, et teada saada elanike arvamust ja eelistusi valla arengu suhtes ning jälgida elanike juurde- või äravoolu vallast ja muutusi kinnisvara hindades.



7 Lisad

7.1 Ajaloolised talukohad



(periood 1891-1912)

7.2 Ahja valla mälestiste nimekiri

Reg nr	Mälestise nimi	Mälestise liik	Asukoht
4183	II maailmasõjas hukkunute ühishaud	ajaloomälestis	Ahja alevik
23656	Ahja mõisa peahoone	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
23657	Ahja mõisa park	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
23658	Ahja mõisa piirdemüürid	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
23659	Ahja mõisa ait-kelder	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
23660	Ahja mõisa tall-tõllakuur	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
23661	Ahja mõisa valitsejamaja	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
23662	Ahja mõisa sepikoda	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
23663	Ahja mõisa jahimaja	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
23664	Ahja mõisa jahimaja tall	arhitektuurimälestis	Ahja alevik
10954	Kääbas	arheoloogiamälestis	Akste küla
10955	Kääbas	arheoloogiamälestis	Akste küla
10956	Kääbas	arheoloogiamälestis	Akste küla
10957	Kalmistu	arheoloogiamälestis	Ibaste küla
10958	Kalmistu "Kabelimägi"	arheoloogiamälestis	Ibaste küla
10959	Kääbas	arheoloogiamälestis	Ibaste küla
10960	Kääbas	arheoloogiamälestis	Ibaste küla
10961	Kääbas	arheoloogiamälestis	Ibaste küla
10962	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Ahja alevik
10963	Kalmistu	arheoloogiamälestis	Kärsa küla
10964	Kivikalme	arheoloogiamälestis	Kärsa küla
23665	Kärsa kõrts	arhitektuurimälestis	Kärsa küla
23666	Kärsa kõrtsi kaev	arhitektuurimälestis	Kärsa küla
23667	Kärsa kõrtsi saun	arhitektuurimälestis	Kärsa küla
23668	Kärsa kõrtsi ait-kelder	arhitektuurimälestis	Kärsa küla
23669	Kärsa kõrtsi laut	arhitektuurimälestis	Kärsa küla
23670	Kärsa õigeusu kirik	arhitektuurimälestis	Kärsa küla
10965	Asulakoht	arheoloogiamälestis	Vanamõisa küla

(andmed Eesti kultuurimälestiste riiklik register 07.01.2009 seisuga)

