



LAVASSAARE ÜLDPLANEERING

Lavassaare Vallavalitsus
AS Pöyry Entec
OÜ Head
2011

LAVASSAARE VALLA ÜLDPLANEERING

ALGATATUD: Lavassaare Vallavolikogu 09.02.2010. a otsusega nr 6
VASTUVÕETUD: Lavassaare Vallavolikogu 16.08.2011. a otsusega nr 20
KEHTESTATUD:

ÜLEANTUD: 01.11.2010

KORRIGEERITUD: 11.11.2011

TÖÖ NUMBER: 860/08

TELLIJA: Lavassaare Vallavalitsus,
Pärna 4, Lavassaare, Pärnu maakond 87001
telefon: 44 63 324

PROJEKTIJUHT: Kaur Lass (OÜ Head)

AUTORIÕIGUS © AS PÖYRY ENTEC JA OÜ HEAD 2010-2011

Üldplaneeringu ülesehitus: Kaur Lass (OÜ Head)

Tekst: Kaur Lass (OÜ Head), Angela Hollo, Merike Laas ja Lavassaare Vallavalitsus

Kaardid: Merike Laas

Kõik õigused kaitstud. Töö ja selle ülesehitus on kaitstud *autoriõiguse seaduse* (RT 1992, 49, 615; RT I 2004, 77, 527; 2005, 37, 287; 39, 308; 2006, 1, 1; 28, 210; 2007, 13, 69; 2008, 18, 123; 56,330; 2009, 59, 385; 62, 405) kohaselt. Käesolevat planeeringut võib osaliselt või täielikult kopeerida Lavassaare Vallavalitsuse, Pärnu Maavalitsuse, Siseministeeriumi jt riigiasutuste otstarbeks ning kasutada planeeringute koostamise, maakorralduse ja projekteerimise aluseks planeeringualal. Kasutamisel tuleb viidata planeeringu nimele ja selle koostamise konsultandile. Muudel juhtudel tuleb töö või selle osa kopeerimiseks või paljundamiseks graafiliselt, elektrooniliselt või mehaaniliselt (valguskopeerimine, helisalvestus, fotografeerimine) või töö ülesehituse kasutamiseks küsida AS Pöyry Entec või OÜ Head kirjalikku luba.

SISUKORD

EESÕNA	4
1 TAUSTINFO LAVASSAARE VALLAST JA SELLE ARENGUST	5
1.1 LÜHI ÜLEVAADE PLANEERINGUALAST JA SELLE ARENGUSUUNDADEST	6
1.1.1 Ülevaade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest arengueesmärkidest.....	7
1.2 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATAVA ASUSTUSE SUUNAMISE PÕHJENDUSED.....	8
2 ÜLDPLANEERING	9
2.1 LAVASSAARE ALEVI RUUMILISE ARENGU EELDUSED JA ÜLDPÕHIMÕTTED	9
2.2 MAA- JA VEEALADELE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED	11
2.2.1 Üldnõuded hoonetele ja rajatistele	12
2.2.2 Elamuehituse põhimõtted ja nõuded elamuehitusele.....	13
2.2.2.1 Elamutega seotud mõisted	14
2.2.2.2 Arhitektuursed nõuded elamute planeerimiseks ja projekteerimiseks	15
2.2.2.3 Korterelamute asukoha valiku tingimused	15
2.2.3 Äri- ja/või üldkasutatavate hoonete ehitamise ning kasutamise põhimõtted.....	16
2.2.4 Tootmishoonete ja –territooriumite ehitamise ning kasutamise põhimõtted.....	16
2.2.5 Muu maakasutuse ja ehitustegevuse reguleerimine	17
2.2.5.1 Maavarade kasutamine	17
2.2.5.2 Piiretele esitatavad nõuded	17
2.2.5.3 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele	18
2.3 TEED JA TEHNILINE INFRASTRUKTUUR	19
2.3.1 Teed ja parkimise põhimõtted	20
2.3.2 Telefoni- ja andmeside	20
2.3.3 Elektrivõrk.....	21
2.3.4 Soojavarustuse põhimõtted	21
2.3.5 Veevõrk ja reoveekäitlus	21
2.3.6 Sademete ja pinnavee ärajuhtimine	22
2.4 JÄÄTMEKÄITLUSE ÜLDNÕUDED	22
2.5 KESKKONNA ERIPÄRAGA ARVESTAMINE.....	22
2.5.1 Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused.....	23
2.5.1.1 Kaitstavad loodusobjektid ja hoiualad	23
2.5.1.2 Roheline võrgustik	24
2.5.1.3 Väärtuslikud maastikud	25
2.5.1.4 Kultuurimälestised.....	26
2.6 SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED.....	26
2.6.1 Säätva ja tasakaalustatud arengutingimuste seadmine	26
2.6.2 Tuleohutusnõuded	28
3 SELGITAV INFORMATSIOON	30
3.1 ÜLDPLANEERINGU KAARDI JUHTFUNKTSIOONID.....	30
3.2 MAA RESERVEERIMISE TÄHENDUS.....	32
4 DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA OLEMASOLEVATE PLANEERINGUTE KEHTIVUS	34
4.1 OLEMASOLEVAD DETAILPLANEERINGUD	34
5 RAKENDUSSÄTTED	35
6 KASUTATUD KIRJANDUS	36

OTSUSED JA LÄHTEÜLESANNE**MENETLUSDOKUMENDID****KOOSKÕLASTUSED**

KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD

SKEEMID

SKEEM 1	ROHEVÕRGUSTIK ÜLDPLANEERINGU JÄRGI	M 1:20 000
SKEEM 2	PÕHILISED TEHNOVÕRGUD	M 1:10 000

KAARDID

ÜLDPLANEERINGU KAART	M 1:10 000
----------------------	------------

EESÕNA

Lavassaare valla üldplaneering ja selle keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Lavassaare Vallavolikogu 09.02.2010. a otsusega nr 2 (vt *OTSUSED*).

Lavassaare üldplaneeringu koostamise ja menetlemise käigus kaalutleti, millised alad on sobilikud erinevate juhtfunktsioonide võimaldamiseks ja määrati neile ehitus- ning maakasutusreeglid. Kehtestatud üldplaneering on aluseks planeeringualal üldisele arendamisele, detailplaneeringute koostamisele projekteerimisele, maakorraldusele jms.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15; 2010, 8, 37) järgi on üldplaneeringu puhul nõutud ka keskkonnamõju strateegiline hindamine läbi viimine. See toimus eraldi menetlusena ja selle tulemused kajastuvad *Lavassaare valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes*.

Planeering valmis AS Pöyry Entec, OÜ Head, Lavassaare Vallavalitsuse ja Lavassaare Vallavolikogu vahelises koostöös.

Üldplaneeringu koostamiseks aluseks on olnud järgmised varasemad tööd või materjalid:

- Lavassaare vallas kehtivad detailplaneeringud;
- *Lavassaare valla arengukava aastateks 2007-2011*. (Kehtivust pikendatud aastani 2015, Lavassaare Vallavolikogu 14.09.2009. a otsusega nr 14).

Planeeringu koostamist konsulteeris töögrupp koosseisus:

Kaur Lass	AS Pöyry Entec / OÜ Head projektijuht;
Merike Laas	AS Pöyry Entec tehnik-arhitekt;
Angela Hollo	AS Pöyry Entec keskkonnaekspert.

Lavassaare Vallavalitsuse ja volikogu poolt tegeles planeeringu koostamisega järgmine töögrupp:

Ene Täht	Lavassaare Vallavalitsus, vallavanem;
Ülle Varik	Vallavolikogu esimees;
Leida Rehtla	Vallavolikogu liige.

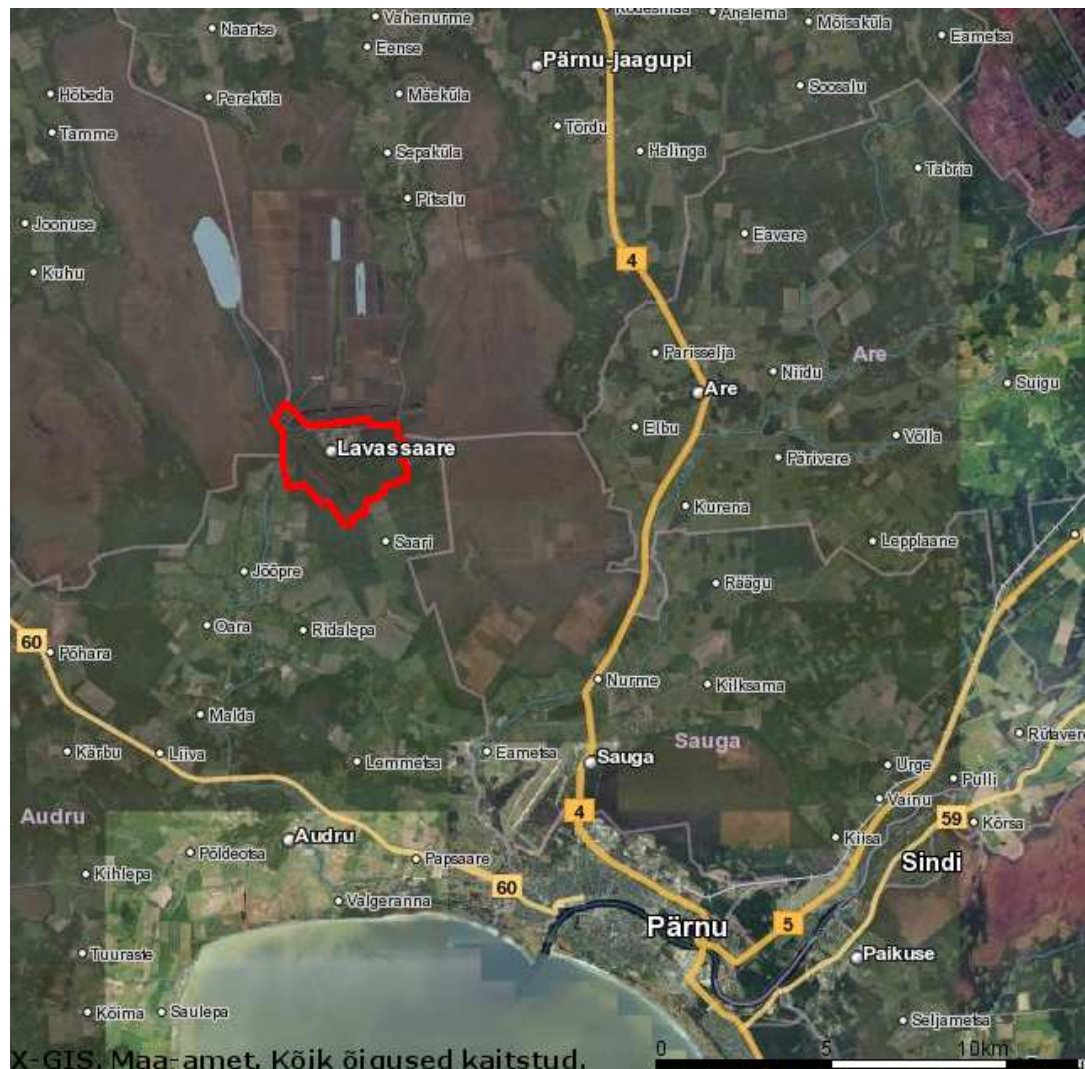
AS Pöyry Entec tänab kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja energiat võtta ühistest töökoosolekutest, avalikest aruteludest (09.10.2007. a ja 11.10.2010. a) planeeringualastest nõupidamistest, KSH avalikest aruteludest (11.10.2010. a ja 29.11.2010. a) ning aidanud muul viisil kaasa käesoleva planeeringu valmimisele.

Samuti soovime meeldiva koostöö eest tänada Pärnu Maavalitsust ja Keskkonnameti Pärnu-Viljandi regiooni.

1 TAUSTINFO LAVASSAARE VALLAST JA SELLE ARENGUST

Lavassaare valla üldandmed:

Asukoht:	Lavassaare vald asub Pärnumaal, Audru, Koonga ja Halinga valla vahel
Kaugus Pärust	ca 23 km
Naaberomavalitsused:	põhjas Halinga vald, loodes Koonga vald, lõunas ja läänes Audru vald
Pindala:	799,9 m ² (ca 8 km ²)
Valla keskus:	Lavassaare alev
Administratiivne jaotus	1 alev
Elanike arv 01.01.2010	536
Rahvastiku tihedus:	67 inimest/km ²



Illustratsioon 1. Lavassaare valla asukoht

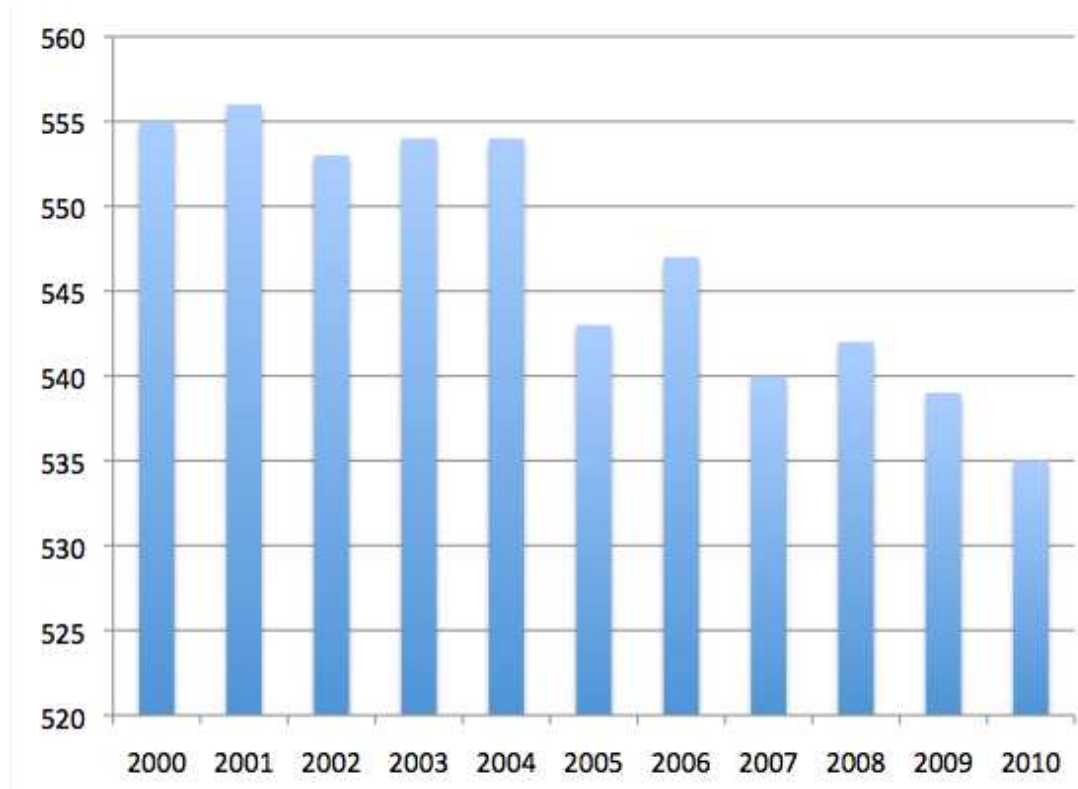
Lavassaare on elanike arvult Pärnumaa väikseim omavalitsus. Lavassaare küla (Lawasser) on esimest korda mainitud 1624. aastal. Tänapäeval kujul Lavassaare on välja arenenud 1919. aastal rajatud turbatööstuse töötajate asumi baasil. Peale tööstuslike ehitiste (töökoda, kontor, depoo, laohooned) ja ametnike majade koos-

nes asula tööliste majutamiseks ehitatud puitbarakkidest. 1949. aasta märtsist sai Lavassaare omaette administratiivüksuseks – alevi õigustes. Enne seda kuulus asula Jõõpre ja Sauga valla koosseisu. Peale 1950. aastat algas turbatööstuse moderniseerimise tulemusel asulas uus arenguetapp. Rajati mitmeid uusi tööstusehitisi ja paremaid elamistingimusi pakkuvaid elamuid. Lavassaare Turbatööstuse rekonstrueerimisprojekti nähti ette uue asula rajamine endisest 1,5 km kaugusele. Ehitustega alustati 1954. aastal. Tänapäevaks on keset rabasid 31 m üle merepinna kerkivale soosaarele ehitatud eramajade ja korruselamutega heakorrastatud asula.

Lavassaares on lasteaed-alkkool, rahvamaja-noortekeskus, raamatukogu, perearst, side, 1 kauplus. Suuremad tööstusettevõtted on turba tootmise ja töötlemisega tegelevad Vapo OY (Tootsi Turvas AS) ja Biolan Baltic OÜ, õmblustööstus Geel AB OÜ (hetkel ei tegutse) ja bussifirma Lindt OÜ. Valla territooriumil asub MTÜ Eesti Muuseumraudtee raudteemuuseum.

1.1 Lühiviite planeeringualast ja selle arengusuundadest

Pärnu linna mõjusfääris olev Lavassaare valla elanikkond on püsinud pikemat aega samas suurusjärgus (ca 560 kuni 530 inimest vahemik). 1990-ndatel aastatel oli Lavassaare Pärnumaal positiivse rändesaldoga erand (Tammaru jt 2003). Samas on viimasel 5 aastal elanikkond vähenenud 535 inimeseni. Seda on ennekõike põhjendanud negatiivne loomulik iive ja sisserände vähenemine. Elanike arvu muutus aastatel 2000-2010 on ära toodud *Illustratsioonil 2*.



Illustratsioon 2. Elanike arvu muutus Lavassaare vallas 2000-2010

2003. aastal läbi viidud uuringute põhjal (Tiit Tammaru *Lavassaare rahvastiku prognoos 2000-2025*) oli prognoositud rahvaarvu märkimisväärset vähenemist aastatel 2000–2015. Reaalselt on kümne aastaga vähenemine olnud ca 4% ulatuses

2000-nda aasta rahvaarvust. Kuna vald on väike, siis valla rahvastikul puudub sise- mine taastepotentsiaal. Sisseränne valda on oluline, sest see suudaks hoida rahvaarvu vähenemast. Selleks tuleb luua võimalus ehitada uusi elamuid, tagada elementaarsete teenuste olemasolu ja hoida aleviku heakorda ning inimsõbralikkust.

Lavassaare eripäraks on ka see, et suhteliselt väikese arvu perekondade rändeotsus mõjutab väga tuntuvalt valla rahvastiku arengut, kuna elanikkond on väga väike. Arvestades suure tööandja domineerimist vallas on raske prognoosida, kuid võrd edukas on vald uute inimeste meelitamisel ning milliseks kujuneb valla rändesaldo tulevikus. Kindlasti tuleb sellele kasuks täiendava ettevõtluse tekkimine, rahuliku elukeskkonna kvaliteedi tõstmine, avalikult kasutatavate alade (sh puhkealad) olemasolu jms meetmed. Lavassaare alternatiivne võimalus on tänu Pärnu lähedusele olla senisest enam ka linnas tööl käivate inimeste magala, kuhu meelitavad nii vaikus, rahu, heakord, turvalisus kui ka odavamad kinnisvarahinnad. Seda võimalust soosivad Pärnu suunas olevad hea kvaliteediga teedeühendused (autoga on ajaline vahe- maa Pärnu kesklinna ca 25 minutit).

Vallale avaldab väga suurt mõju maakonnakeskuseks oleva Pärnu linn, seal olevate paremate õppimis-, töötamis- ja huvitegevusvõimalustega ning laiema teenuste- valiku pakkumisega. Samuti on oluline mõju Lavassaarele Audru vallal õppimis- ja töökohal ning peamiselt liikumisteel Pärnu suunas.

1.1.1 Ülevaade valla arengukavaga kinnitatud strateegilistest arengueesmärkidest

Lavassaare valla arengukavale aastateks 2007-2015¹ toob välja valla visiooni:

Lavassaare vald on aktiivsete, ettevõtlike, haritud ning kohalikku kogukonda ja traditsioone väärtustavate elanikega, kvaliteetse elukeskkonnaga ning konkurentsivõimelise ja mitmekülgse majandusega terviklik ja dünaamilise juhtimisega Eesti kohaliku omavalitsuse üksus.

Visiooni koosneb neljast komponendist, mis tähendavad järgmist:

1. Aktiivsed, ettevõtlikud, haritud ning kohalikku kogukonda ja traditsioone väärtustavad elanikud. Valla elanikud on aktiivsed nii töö ja ettevõtluse, vabaaja veetmise kui ka hariduse ja eneseteostuse alal. Valla elanikud tahavad ja on võime- lised töötama valla territooriumil tegutsevates ettevõtetes. Tööstusliku tootmise kõrval on arenenud pere- ja väikeettevõtlus teeninduse, turismi, käsitööstuse vald- konnas.

Lavassaare vallas on väärtustatud haridus: lapsed ja noored tahavad õppida ja are- neda; vallas on loodud erinevaid võimalusi pakkuv haridusasutus; valla elanikud on aktiivsed kasutama elukestva õppe võimalusi. Elanikele on loodud võimalused mit- mekülgseks kultuuri-, spordi- ja vabaajategevusteks ning nad on aktiivsed neid kasutama.

¹ *Lavassaare valla arengukava aastateks 2007-2011. Kehtivust pikendatud aastani 2015 Lavassaare Valla- volikogu 14.09.2009. a otsusega nr 14.*

Vallas toimib tõhus sotsiaalse kaitse ja tervishoiu süsteem. Eriti väärtustatud on lapsed ja lastega pered. Vallas toimivad tugevad kodanikeühendused. On välja kujunenud oma, Lavassaare valla identiteet ja kohalikud traditsioonid.

2. Kvaliteetne elukeskkond. Elukeskkonna kõrge kvaliteedi saavutamiseks ja hoidmiseks säilitatakse ja kaitstakse looduskeskkonda; metsad ja maastik on hooldatud; tööstuslik ja põllumajanduslik tootmine on keskkonda ja põhjavett säästev. Alevik on hooldatud ja haljastatud, kauni välisilmega, säilitatakse miljööväärtuslikud alad; tehniline infrastruktuur ja teedevõrk on kaasajastatud, ökonoomne ning vastab elanike ja ettevõtete vajadustele. Lavassaare vald on elu- ja tööpaigana tervislik, turvaline ning kõrgelt väärtustatud.

3. Konkurentsivõimeline ja mitmekülgne majandus. Lavassaare vald on dünaamiliselt arenenud mitmekesise tootmisega tööstuspiirkond. Valla territooriumil teetsevad erinevate tootmisharude ettevõtted, kus töötavad valdavalt kohalikud elanikud; kasutatakse nii nais- kui meestööjõudu. Tootmisvaldkondadena nähakse eelkõige keskkonnasäästlikku, vähese toorainemahuga ja teadmusmahukat väike- ja keskmise suurusega tootmist. On arenenud turismi- ja puhkemajandust teenindav väikeettevõtlus ning mitmekesine kohalik käsitööndus.

4. Terviklik ja dünaamilise juhtimisega Eesti kohaliku omavalitsuse üksus. Lavassaare vald on jätkuvalt iseseisev kohaliku omavalitsuse üksus. Valla alevik ja hajaasustusega alad on tehnilise (sidekanalid, teed, ühistransport) ja sotsiaalse võrgustiku abil hästi ühendatud. Valla juhtimine on dünaamiline ning valla hallatavad asutused on avatud elanike ja ettevõtete paremaks teenindamiseks. Valla juhtimist iseloomustab avatus ja koostöö nii vallasiseselt, naaberomavalitsustega.

1.2 Üldplaneeringuga määratava asustuse suunamise põhjendused

Lähtuvalt Pärnu linna ja kahe tugeva tõmbekeskusega valla (Audru ja Pärnu-Jaagupi näol) lähinaabrusest on Lavassaare valla võimalus pakkuda omaette olemist võimaldavat turvalist elukeskkonda.

Lavassaare vallas on läbi üldplaneeringu teadlik asustuse suunamine ja elukeskkonna kvaliteedi tagamine vajalik, et:

1) Tagada rahvaarvu püsimine või mõõdukas kasv. Selle eelduseks on poe, kooli, lasteaia ja vabaajaveetmise kohtade (rahvamaja, puhkealad) ning kohapealsete töökohtade olemasolu.

2) Säilitada terviklik külamiljöö, aleviku roheline ilme, rahulik ja turvaline elukeskkond.

3) Arvestada tehnilise (tehnovõrgud, jäätmemajandus, musta kattega teeühendused, ühistransport jne) **ja sotsiaalse infrastruktuuri** (teenindus, kauplus, haridus, arstiabi kättesaadavus, kultuur jne) **ning turvalise elukeskkonna** (mürakaitse läbi senisest enam elanikega arvestava raskeliikluse korralduse, puhas õhk ja joogivesi, üldkasutatavad puhke- ja haljasalad) **olemasolu ning arendamisega.** Selle tagamiseks on otstarbekas asustust tihendada nähes ette üksikuid elamuid ja kortermaju sinna, kus nende liitumine võrkudega on lihtne. Elanikkonna hoidmine või mõõdukas kasv on kooli ja lasteaia säilimise eeldus.

2 ÜLDPLANEERING

Järgnevad peatükid koos kaardi ja seletuskirjaga on kehtiv üldplaneeringuna. Üldplaneeringus toodud ehitus- ja maakasutusreegleid ja *Üldplaneeringu kaardil reserveeritud maakasutuse juhtfunktsioone* (vt ka *ptk 3 Selgitav informatsioon*) tuleb järgida edaspidi detailplaneeringute koostamisel, projekteerimisel, ehitamisel ja maakorralduslike toimingute läbiviimisel. Lisaks sellele tuleb lähtuda kehtivatest detailplaneeringutest ja *Lavassaare valla ehitusmäärusest* (Lavassaare Vallavolikogu 24.07.2007. a määrus nr 10).

2.1 Lavassaare alevi ruumilise arengu eeldused ja üldpõhimõtted

Valla eesmärk kasvatada mõõdukalt elanikkonda eeldab, et selleks on ettenähtud sobivates kohtades uut elamumaad (vt *Üldplaneeringu kaart* alad tähistusega EVR, EKR) ja piisavalt äri- ja tootmistaad (vt *Üldplaneeringu kaart* alad tähistusega B, BR, T ja TR). Seda, sest nii elanike püsimiseks kui ka elanikkonna kasvu eelduseks on meeldiva elukeskkonna kvaliteedi tagamine ning võimalikult suur kohapealne tööhõive.

Lavassaare alevi miljöo eripäraks on sarnane hoonestuse stiil ja mahud. Uute hoonete kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel on mõistlik tagada nende haakuvus ja sobivus senise ehitusstiiliga, milleks üldplaneering seab järgmistes peatükkides konkreetsed nõuded ja tingimused. Nende nõuete ja tingimuste järgimine on ka eelduseks, et alevikul tekkiks turismipotentsiaal.



Foto 1. Lavassaare eramajade piirkonnad ja korterelamud haakuvad omavahel terviklikuks alevimiljööks (foto: Kaur Lass)

Lisaks tootmisele saab kohapeal alternatiivseid töökohti luua läbi väike-ettevõtluse turismi arendamise. Turismi eelduseks on lisaks heakorrale ja ilusale alevimiljööle ka raudteemuuseumi ning staadioni ala ning teiste üldkasutatavate alade (A või AR) potentsiaali senisest parem ära kasutamine ürituste korraldamiseks või puhkamiseks. Muuseumi elavdamiseks on kavas raudteemuuseumi alal olemas hoonesse rajada ka turbamuuseum. Ideena on välja pakutud ka võimalust lubada muuseumi külalistel külastada rongiga töötavat turbatööstust ja vaadata turba kaevandusalasid.

Alevist aitaks turistil hea ülevaate saada Vanaasulasse üldkasutatavale maale (*Üldplaneeringu kaardile* tähisega A või AR) planeeritud vaatetorn.



Foto 2. Raudteemuuseum on Eestis unikaalne turismiobjekt, millega on kavas siduda valla ajalugu tutvustav turbamuuseum (foto: Kaur Lass)

Turismi- ja vaba-ajaveetmisvõimalusi Lavassaares aitab suurendada üldplaneeringusse kavandatud puhkeala senise kruusa karjääri asemele (*Üldplaneeringu kaardile* tähisega PR). Ala reljeef on juba praegu, kui osal alal jätkatakse veel kaevandustegevust (kasutuses olev ala on toodud *Üldplaneeringu kaardil* tähisega MT), lubatud karjääri kasutada talvel suusatamiseks. Kavandatud puhkeala ei ole lubatud hoonestada. Väikevormide ja puhkeradade asukohad tuleb enne rajamist kooskõlastada kaitsealuse loodusobjekti valitsejaga.

Endise karjääri heaks uuesti kasutusse võtmise näiteks Lavassaares on staadioni ala. Selle ja amendumise järel praeguse karjääri ala kasutuselevõtt puhkealana annaks vallale võimaluse luua alevikule uus keskkonna- ja inimsõbralik identiteet. Karjäär, staadion ja muuseum asuvad juba praegu lähestikku. Staadioni juurest läheb muuseumi kitsarööpmeline raudtee mida mööda liigub muuseumini kitsarööpmeline

rong. Muuseumist turbalaadimisalani kulgeb olemasolev raudtee (vt *Üldplaneeringu kaart*).

Puhkealast potentsiaali aitaksid Lavassaare alevikul tõsta veehoidla ranna korrastamine ja ümber veehoidla rajatav matkarada. Aleviku eripära oleks lihtne esile tuua aleviku sissesõidu juures olevate endistesse turbakarjääri tekkinud tiikidele vaadete avamisega.

Kuna lähtuvalt alevi väiksusest töötab või õpib osa elanikkonnast väljaspool alevit tuleb elanikkonna püsimiseks tagada head transpordiühendused ennekõike Pärnu suunas. Hea kvaliteediga teed nii Pärnu kui ka Pärnu-Jaagupi suunal on samuti olulised Lavassaare turismipotentsiaali tõstmiseks.

Elukeskkonna kvaliteeti on Lavassaares kõige lihtsam tõsta rasketranspordi suunamisega Pärnu-Jaagupi suunas minevale Vahenurme maanteele. Suurema transpordivoo suunamine sinna eeldab maantee viimist musta katte alla.



Foto 3. Valla tööstuspiirkond ja vaatamist vääriv turba laadimisssõlm asuvad Vahenurme maantee ääres. Kui veokid pääseksid siit mööda tolmuvaba teed Vahenurme suunas liikvele, võidaksid sellest kõik vallaelanikud (foto: Kaur Lass)

2.2 Maa- ja veealadele üldised kasutamise- ja ehitustingimused

Vastavalt *planeerimisseadusele* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115; 28, 170; 37, 251; 39, 262; 2010, 8, 37; 19, 101, 24, 115; 29, 151) on üldplaneeringu peamiseks eesmärgiks planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailpla-

neerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks.

Kehtestatud üldplaneeringuga säilitatakse maakasutuse senised juhtfunktsioonid vastavalt välja kujunenud olukorrale või reserveeritakse konkreetsele kaardil näidatud alale uued juhtfunktsiooni(d). Reserveeritud juhtfunktsioonide vastavusse viimine tegeliku maakasutusega toimub reeglina läbi detailplaneeringute koostamise ja/või maakorralduslike toimingute ja/või kasutuslubade.

Planeeringuala maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused on toodud *Üldplaneeringu kaardil* ja kaardi kasutamise leppemärgid on lahti seletatud üldplaneeringu *ptk 3.1*. Kaardil on kajastatud valla poolt munitsipaliseerida soovitavaid olulisi maaüksuseid, mis on valdavalt ette nähtud avaliku kasutuse jaoks (AR). Need on enamasti sotsiaalmaa sihtotstarbega maad vms.

Detailplaneeringu kohustusega ala on määratud *Üldplaneeringu kaardil* ja selle sees tuleb uute hoonete ehitamiseks koostada detailplaneering. Olemasolevaid hooned ja rajatisi on lubatud detailplaneeringu kohustusega ala sees ümber ehitada või rekonstrueerida ilma detailplaneeringuta eeldusel, et ehitise ehitusalune pindala ei suurene üle 33% ega ehituse uued osad ei lähe naaberkinnistule lähemale kui 5 m ning selle kõrgus ei suurene enam kui 1m olemasoleva ehitise kõrgusest.

Tagamaks *ptk 2.1* toodud Lavassaare alevi ruumilise arengu eelduste ja üldpõhimõtete arvestamist tuleb elamupiirkondade arendamisel lähtuda käesolevast üldplaneeringus kokkulepitud reeglitest ja kavandatud maakasutuse juhtfunktsioonidest. Üldplaneeringu muutmisel (v.a teenindus- või sotsiaalfunktsiooniga hoonete kavandamine läbi detailplaneeringu) tuleb arendajal katta erakorralised kulud, mis tekiavad sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuri rajamisel (vt *ptk 2.6.1 punkt 1*). Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavate detailplaneeringute koostamisel lepivad vallavalitus ja arendaja või maaomanik eespool toodud kulude katmise põhimõtted kokku eraldi enne vastava detailplaneeringu algatamist.

2.2.1 Üldnõuded hoonetele ja rajatistele

Nõuded hoonete välimusele tuleb detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus või projekteerimistingimustes, muudel juhtudel antakse need projekteerimistingimustes.

Kõigi Lavassaare valda ehitatavate hoonete, tööstusrajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks tuleb ehitiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses lähtuda konkreetse asula vastava piirkonna ehitustavast. Selle tagamiseks tuleb projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas². Ehitusprojekt koos nõutud lisamaterjalidega tuleb kooskõlastada

² Fotod ja vaated tuleb esitada värviliselt. Fotode ebateravuse või vähese arusaadavuse korral külastab valla spetsialist vajadusel projekteeritavat krunti kohapeal. Kui tuvastatakse fotode ja tegeliku olukorra erinevus on vallavalitsusel õigus peatada projekti edasine menetlemine kuni selle vastavusse viimiseni tegeliku olukorraga.

vallavalitsusega eskiisi staadiumis. Hästi läbitöötatud ja konkreetsele kohta sobitud kestva väärtusega arhitektuursed lahendused saavad on kvaliteetse elukeskkonna eelduseks.

Lähtuvalt Lavassaare alevis väljakujunenud hoonestuse kõrgusest võib hoonete maksimaalne korruselisus olla 3 korrust. Erandina võib detailplaneeringu alusel taotleda suurema korruselisusega hoonete rajamist ainult tootmismaaale, kui see on otseselt vajalik lähtuvalt kavandatud tootmistegevuse spetsiifikast.

Lagunenud, kasutusest väljalangenud ja hävinenud hoonete taastamine on käsitlev ehitamisena. Taastamist võib läbi viia hoone esialgse projekti (s.h säilitades hoone algse sihtotstarbe) taastamisprojekti või rekonstrueerimisprojekti³ alusel. Juhul kui hoone taastamisel suureneb hoone ehitusmaht enam kui 33%, on vallal õigus enne rekonstrueerimisprojekti koostamist nõuda detailplaneeringu koostamist.

2.2.2 Elamuehituse põhimõtted ja nõuded elamuehitusele

Kõik uued kavandatavad elamud peavad asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal või katastri järgsel maatulundusmaal (*Üldplaneeringu kaardil* näidatud valge ala või rohevõrgustiku ala). Üldplaneeringus määratud haljasmaade (H) ja kehtivates detailplaneeringutes näidatud haljasmaa maaüksuste või kruntide muutmine elamumaaks ei ole lubatud ning selleks detailplaneeringuid ei algatata.

Üldplaneeringuga kehtestatakse Lavassaares minimaalne lubatud uue elamukrundi ehk elamu ehitamiseks lubatud maaüksuse suurus. **Uue elamukrundi ehk ühepereelamu ehitamiseks lubatud uue krundi minimaalne suurus planeeringuala piires on 1000 m².** Uueks elamukrundiks üldplaneeringu mõistes on krunt, mis moodustatakse peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist. Elamu ehitusõiguse andmine lubatust väiksemale krundile või maaüksusele ei ole võimalik, v.a kui lubatust väiksemad krundid on juba olemas või moodustatud varem kehtestatud detailplaneeringute alusel või kui tegu on olemasoleva hoone rekonstrueerimisega elamuks. Elamule ehitusõiguse taotlemiseks tuleb väiksemad krundid või maaüksused kas liita või koostada nende hoonestamiseks üldplaneeringu muutmise põhjendusi sisaldav ja erandi vajadust põhjendav detailplaneering. Peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist ei ole ka elamukruntide reaalsadeks jagamine olemasolevate elamute puhul lubatud, kui jagamisel moodustuks väiksem krunt, kui 1000 m².

Maksimaalne ehitusala ühepereelamu krundil võib olla kuni 25% krundi pindalast ja korterelamul 40% krundi pindalast.

Mäe tn äärde kavandatavatele uutele kruntidele või seni hoonestamata kruntidele elamute kavandamisel peab eluhoone asuma krundi tänavapoolse osas, et tagada tänava ääres väljakujunenud miljöö säilimine. Vältida tuleb hooneid, mis on üksteise taga või krundi tagaosas, sinna on lubatud paigutada ainult väiksemaid abihooneid või rajatisi.

³ Vastavalt *ehitusseadusele* (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439; 2007, 12, 66; 16, 77; 24, 128; 66, 408; 2008, 8, 58; 8; 59; 2009, 20, 132; 37, 251; 61, 401; 63, 408; 2010, 8, 37) on ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine

Vundamendiga ja klaasist kasvuhooned loetakse elamu juurde kuuluvateks abihooneteks. Abihoonete asukoht krundil tuleb detailplaneeringu kohustusega alal määrata detailplaneeringuga ja väljapool seda näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.

Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele elamu projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 25% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine.

Elamu krundi pinna kõrguse muutmiseks, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, enam kui 30 cm olemasolevast maapinnast võib toimuda vallavalitsuse kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Mitme korteriga korterelamut või nende tunnustele vastavat hoonet võib projekteerida ainult selleks detailplaneeringuga ette nähtud krundile. Korterelamu puhul tuleb detailplaneeringus kindlaks määrata ka lubatud korterite arv.

Detailplaneeringu järgsete enam kui 2 krundiga elamualade või korterelamute väljahitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, imbväljakud või väikepuhasti, side ja/või elektritrassid või liinid.

Edaspidi tuleb detailplaneeringutes määratleda konkreetsele *ptk 2.2.2.1* toodud elamutüübile vastav maa liik. Näiteks tuleb ühepereelamute ehitamiseks mõeldud maa määratleda ühepere elamumaana ja korterelamumaa korterelamumaana. Juhul, kui ehitusloa taotlemiseks esitatud projektis on tunnused, mis viitavad muule elamu tüübile kui ühepereelamule, lähtutakse planeerimisel ja projekteerimisel vastavatuübilisest hoonest, mis on defineeritud üldplaneeringu *ptk 2.2.2.1*.

Kogu planeeringualal ei ole aleviku ja selle ümbruskonna hoonestustraditsioone arvestava keskkonna loomiseks lubatud ridamajade ehitamine. Aleviku detailplaneeringu kohustusega aladel ei ole lubatud rajada ümarpalkidest hooneid. Vastavad piirangud on seatud, et tagada asula hoonestuse ansambllisus ja uushoonete haakuvus olemasoleva hoonestusega.

2.2.2.1 Elamutega seotud mõisted

Käesoleva üldplaneeringu tähenduses on:

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

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

KAKSIKELAMU (varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvutiasetseva krundi piirile küljети kokkuehitatud ühepereelamut. Kaksikelamuks loetakse ka muu kahe korteriga elamu, mis on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (nt

iseloomustavad sellist maja kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused kuigi hoone võib paikneda ühel krundil).

RIDAELAMU (mida ei ole lubatud ehitada planeeringalale) moodustavad kolm või enam ühepereelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal seksioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, nt tule müüri, autogaraaži, auto varjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei paikne reeglina üksteise peal.

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

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

2.2.2.2 Arhitektuursed nõuded elamute planeerimiseks ja projekteerimiseks

Elumajade projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk jms) ja vältida võimalusel naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (ennekõike laudist imiteerivad ja kergesti määrduvad plastvoodrid jms).

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

Korterelamutel ei tohi ilma vallavalitsuse kirjaliku nõusolekuta muuta elamute akende jaotust. Aknaid võib vahetada ilma projektita ainult sama jaotuse, sama kuju ja sama laia raamiga ning sama värvi akende vastu. Kõik aknad, mida ei ole vahetatud sama kujuga akende vastu, tuleb vahetada tagasi algupärase kujuga akende vastu või kooskõlastada nende vahetuse põhimõtted teist tüüpi akende vastu vallavalitsusega kogu maja ulatuses.

Korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga ehitusloa alusel. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel nii, et ühe hoone puhul on kasutusel vaid ühte tüüpi lahendus.

2.2.2.3 Korterelamute asukoha valiku tingimused

Korterelamuid või ridamajasid on lubatud rajada *Üldplaneeringu kaardil* EK ja EKR tähistusega määratud alale.

Uue korruselamu maksimaalne kõrgus Lavassaare vallas võib olla 13 m olemasolevast maapinnast ja korruselisus kuni 3-korrust. Uues rajatavas korterelamus võib olla maksimaalselt 24 korterit.

Korterelamute planeerimisel tuleb planeeringualast vähemalt 20% jätta avalikuks haljasalaks (sinna hulka ei kuulu teede maa sees olev liiklusaljastus).

Igal ühepereelamul või kortermaja korteril (ka paarismaja osal) peab olema vähemalt 1 parkimiskoht ühe korteri kohta ja lisaks sellele üks külaliste parkimiskoht iga 6 korteri kohta.

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

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

Uute äri ja üldkasutatavate hoonete kavandamine toimub ainult detailplaneeringu alusel. Olemasolevate äri- või üldkasutatavate hoonete rekonstrueerimine ja kuni 60 m² ajutiste ehitiste püstitamine on lubatud ilma detailplaneeringuta ja toimub projekteerimistingimuste alusel.

Ärimaade planeerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent ja anda haljasalade asukohad ning vajalik parkimiskohtade arv ning paigutus;
- ärihoonete parkimine tuleb reeglina lahendada krundi siseselt, vajadusel tuleb erandina mujal lubatav parkimine kokku leppida projekteerimistingimustes või detailplaneeringu lähteülesandes.

Ärimaale rajatud hoonetesse ei ole lubatud seada korteriomandit, kui detailplaneering seda ette ei näe. Samuti ei ole ärimaale lubatud rajada iseseisvat elamufunktsiooniga hoonet (sh ühiselamu tüüpi hooned või pikaajalist, st üle aastast majutusteenust pakkuvad majutusasutused), kui detailplaneering seda ette ei näe. Vastavat tüüpi hoone puhul tuleb parkimise jms korraldamisel lähtuda elamutele esitatud nõuetest.

2.2.4 Tootmishoonete ja –territooriumite ehitamise ning kasutamise põhimõtted

Tootmismaale uute tootmishoonete rajamiseks on detailplaneeringu kohustus. Olemasolevate tehnorajatistele rekonstrueerimine ja laiendamine on lubatud ilma detailplaneeringuta ja toimub projekteerimistingimuste alusel.

Tootmishoonete ja tootmismaade planeerimisel, kavandamisel ja kasutamisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis, kust peab selguma hoonete ja tootmiseks kasutatavate rajatiste paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika. Kui neist lähtuvalt ilmneb olulise keskkonnamõju avaldumise võimalikkus on vallavalitsusel õigus algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringule;
- detailplaneeringuga tuleb määrata maaüksuse minimaalne haljastuse protsent;
- reserveeritud tootmismaa (TR) edasisel detailplaneerimisel tuleb maaüksust liigendada haljasaladega, mis toimiksid puhvervöönditena. Kui tootmisala (T või

TR) külgneb elamualaga või sotsiaalobjektiga, tuleb tootmisala territooriumile, elamuala poolsesse osasse, kavandada vähemalt 25 m haljastatud puhver-tsoonid;

- tootmishoone tuleb tee äärde paigutada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jääks tee poolsesse külge või kavandatava tootmishoonestuse vahele. Platside paigutamisel hoonestuse keskele toimib tootmishoone müraseinana ümbruskonna suhtes;
- detailplaneeringu koosseisus peavad lähtuvalt kavandatava tootmistegevuse spetsiifikast olema kajastatud konkreetsed ja põhjalikud keskkonnatingimused, mis loovad aluse kontrollida hilisemat projekteerimist ja ehitamist;
- üldplaneeringualal ei ole lubatud tegevused, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15; 2010, 8, 37) §6 lg 1 v.a peal-maakaevandamise või turba mehhaniseeritud kaevandamise lõpetamine. Lisaks sellele ei ole planeeringualal reserveeritud tootmismaadele (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemiatöös-tust (v.a olmekeemia tooteid või turba baasil väetisi vms produkte ladustavad laod või olmekeemia tootmiseks mõeldud hooned eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterminali vms ette-võtteid, millega kaasneb olulises mahus õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem;
- tootmishoonete teenindamiseks ja tootmishoonete töötajate ja küllastajate jaoks vajalik parkimine tuleb lahendada krundi siseselt.

2.2.5 Muu maakasutuse ja ehitustegevuse reguleerimine

2.2.5.1 Maavarade kasutamine

Lavassaare vallas paiknevad Lavassaare turbamaardla ja kruusamaardla (vt *Üldpla-neeringu kaart*). Kruusamaardla alal tegutseb kruusakarjäär.

Valla eesmärk on tagada olemasolevate maavarade säästlik kasutamine ja kruusa-karjääri (MT) kasutuselevõtt peale ammendumist puhkealana (PR).

Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb väljaspool hoonestatud või planeeringu järgi hoonestatavaid alasid tagada keskkonnaregistris arvele võetud maavaravaru kaevandamisväärsena säilimine ning juurdepääs sellele. Alade, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara kaevandamise eesmär-gil seni mäetööstusmaana kasutusse võetud (ei ole käesolevas üldplaneeringus kä-sitletud mäetööstusmaa juhtfunktsiooniga), määratlemine mäetööstusmaana on või-malik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel eeldusel, et see ala ei ole määratud üldplaneeringus *Reserveeritud üldkasutatav maa* või *Reserveeritud väikeelamu maa* juhtfunktsioo-niga. Kui üldplaneeringut soovitakse muuta nende vms ehitamist lubavate juht-funktsioonide osas tuleb üldplaneeringu muutmiseks koostada detailplaneering.

2.2.5.2 Piiretele esitatavad nõuded

Lavassaare veehoidla kallasraja ulatuses on keelatud rajada piirdeid.

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

Kõik piirdeaiad peavad asuma teedekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel.

Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest.

Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad, kui 1,25 m. **Käesoleva üldplaneeringuga on keelatud planeeritaval alal üle 1,25 m kõrguste kivi- ja puitaedade rajamine ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstus- või tootmishoonete ümber olevad aiad, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).** Soovituslikult peaks puitmajadel olema puitmaterjalist piirdeaiad. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida.

Kõik vundeeritud või massiivkonstruktsiooniga ning üle 1,25 m kõrgused piirded on lubatud rajada ainult vallavalitsusega kooskõlastatud projekti alusel. Läbipaistmatuid plankpiirdeid võib rajada vaid ümber tööstus- või liiklusalade, kui see on vajalik müratõkke rajamiseks või ohutuse tagamiseks.

2.2.5.3 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele

Elamute, avalikult kasutatavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete rajamisel tuleb arvestada vallas olevate tööstusaladega, maanteedega jms.

Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste jms ümber on reeglina vajalik tagada kaitsekuja, sest tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn, elektromagnetkiirgus vms aga ka nt varjude langemine (raadioside mastid, tuulegeneraatorid) vms faktor, mis põhjustab inimestele ebamugavustunnet. Üldplaneering annab soovituslikud või kohustuslikud puhvertsoonid *Tabelis 1*. Tabelis toodud vahemaid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute kõrvale. Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Tootmishoonete puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastus juhtudel, kus see on võimalik.

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

Tabel 1. Soovituslikud või kohustuslikud kaitsekujud elamute ja suvilate rajamisel

Objekt	Min elamu, majutushoone või ühiskondliku hoone kaugus objektist*	Märkused
Tootmishooned	20-100 m	Kohustuslik vähemalt 20 m. Suurem kaugus on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga
Raadioside mastid jms kõrged mastid, postid jne	100 m	Soovituslik, lähemale ehitamiseks peab olema elamu omaniku või elamut ehitada sooviva isiku kirjalik nõusolek
Tuulegeneraatorid	1500 m	Kohustuslik elamute ja sotsiaalhoonete puhul
Üle 110 kV kõrgepingeliinide mastid	50 m	Kohustuslik kaugus elamute ja laste- ning majutusasutuste puhul, muul juhul soovituslik
Riigimaanteed	50 m	Kohustuslik uute elamute ja laste- ning majutusasutuste rajamisel; olemasolevad elamud võivad asuda lähemal ja neid on lubatud rekonstrueerida
Tänavad ja teed	10 m	Kohustuslik uute elamute ja laste- ning majutusasutuste rajamisel; olemasolevad elamud võivad asuda lähemal ja neid on lubatud rekonstrueerida
Elamuala siseteed (hooviala teed)	5 m	Kohustuslik uute hoonete rajamisel

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

2.3 Teed ja tehniline infrastruktuur

Uute peamiste teede ja tehnorajatistele jaoks reserveeritud maad kajastuvad Üldplaneeringu kaardil. Täpsemad teede asukohad, liikluslahendus ja tehnilise infrastruktuuri täpsemad asukohad tuleb ette näha detailplaneeringute või projektide koostamisel.

Detailplaneeringu järgse enam kui 2 krundiga⁴ elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, side ja/või elektritrassid ning -liinid. Juhul, kui kaugkütte piirkonnas tuleb rajada kaugkütte trassid, siis tuleb ka need rajada enne hoonetele ehituslubade andmist.

⁴ Seda tuleb tõlgendada kui detailplaneeringut, millega on moodustatud vähemalt kaks krunti, st nõue ei kehti kui detailplaneering on koostatud vaid ühe elamukrundi jaoks.

2.3.1 Teed ja parkimise põhimõtted

Hea ühendus Pärnu linnaga on eelduseks igapäevasele pendelmigratsioonile. Vaid hea transpordiühenduse olemasolu tagab vallaelanikele mõistliku ajakuluga võimaluse käia tööl Pärnus, Jõõpres vm ja vastupidi. Optimaalne sõiduajakulu on eelduseks valla elanikkonna püsimisele ja edasisele kasvamisele ning ettevõtluskeskkonna arenemisele.

Põhilised olemasolevad teed on näidatud *Üldplaneeringu kaardil*. Kaardil kajastub ka teede musta katte alla viimise vajadus. Valla külastatavuse, turismi arendamise ja parema liiklusohutuse tagamiseks on valla peamine prioriteet Vahenurme tee mustkatte alla viimine (heas korras teele saab suunata enam ka seni aleviku läbivat rasketransporti). Samuti on valla eesmärk viia musta katte alla kõik aleviku sisesed teed.

Tulevikus võib olla vajalik projekteerida ja välja ehitada Lavassaare ümbersõidutee, mis ühendaks Vahenurme ja Ridalepa teed väljaspool elamualasid. See võimaldab ümber suunata seni läbi aleviku Pärnu suunas mineva rasketranspordi. Kuna tee täpse asukoha valikuks on vaja koostada eeluuringud (ehitusgeoloogilised uuringud jms) ei ole selle asukohta *Üldplaneeringu kaardile* märgitud (tee hakkab paiknema alal, kuhu üldplaneeringu järgi ehitamist ei kavandata). Arvestades uuringute tulemusi koostakse tee asukoha määramiseks projekt, sest tee hakkab asuma väljaspool detailplaneeringu kohustusega ala.

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

Kõigil kruntidel (v.a ühiskondlike hoonete ja puhkealade puhul, kui see on lahendatud teisti detailplaneeringus) **tuleb reeglina parkimine lahendada krundi siseselt**. Parkimiskohtade paigutus tuleb kindlaks määrata detailplaneeringus. Korterealamute parkimiskohtade määramisel tuleb lähtuda *ptk 2.2.3.3* sätestatud reeglitest.

Rajatavad jalgratta- ja kõnniteed, peavad arvestama puuetega inimeste liikumisvajadusi ja vastama universaalse disaini nõuetele.

2.3.2 Telefoni- ja andmeside

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

Tänapäeva ühiskonnas, kus info on muutunud kaubaks, on võimalik kodus töötamine telefoni, interneti, faksi ja arvuti vahendusel, kuid see eeldab kvaliteetse sideühenduse olemasolu. Lavassaare valla üheks prioriteediks on interneti püsiühenduse võimaluste parandamine, mis oluliseks eelduseks kvaliteetsete elamu- ja ettevõtlusalade arendamisel.

Sidevõrguga liitumiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused vastavaid teenuseid pakkuvalt firmalt, kas detailplaneeringu või projekteerimise käigus.

Raadioside mastid võivad reeglina paikneda elamutest minimaalselt 100 m kaugusel (vt *ptk 2.2.6.3*).

2.3.3 Elektrivõrk

Lavassaare valda varustab elektrienergiaga Eesti Energia AS. Planeeringu alal olevad peamised alajaamad ja kõrgepingeliinid kajastuvad *Skeemil 2. Põhilised tehnovõrgud*. Perspektiivsed trassid tuleks rajada perspektiivsete teede äärde või nendega paralleelselt. Täpsem trasside paiknemine määratakse detailplaneeringute ja projektide koostamise käigus.

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

2.3.4 Soojavarustuse põhimõtted

Alevis kütab kaugküttepiirkonnaga ühendatud maju AS-i Tootsi Turvas katlamaja, soojust müüvaks võrguettevõtteks on OÜ Lavassaare Kommunaal. *Üldplaneeringu kaardil* on määratud on kaugkütte piirkond, kus kütteahjuna on lubatud kasutada ainult kaugkütet.

Soojavarustus mujal planeeringualal lahendatakse individuaalkütte baasil. Individuaalkütteks võib kasutada, kas soojusvahetuspumpasid, passiivset ja aktiivset päikesekütet, ökoloogiliselt taastuvat küttematerjali kasutavaid kütteviise, puitkütet või elektrikütet. Lähtudes õhukvaliteedi tagamisest on Lavassaare alevis keelatud kivisöe kasutamine kütteks (v.a juhul, kui selline lahendus oli välja ehitatud enne käesoleva planeeringu kehtestamist). Elamute ehitamisel on soovitatav vältida õlikütet ja vältida ainult elektrikütte baasil lahendusi.

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

2.3.5 Veevõrk ja reoveekäitlus

Kogu alevik on ühendatud vee- ja kanalisatsioonivõrguga v.a Mäe tn äärsed elamud. Veevarustus on tagatud ka aiamaadel.

Vallas on 9 puurkaevu, ühisveevärgiga hõlmatud piirkondi varustatakse 1-st puurkaevust (nr 6182 ja võtab vett Siluri veekompleksi Adavere-Raikküla veekihi). Kaevude sügavused on ca 18 m (1), 39-50 ja 120-123 m vahemikus.

Veevõrgu rekonstrueerimise ja ringistamise tulemusena saab tagada suurema kindlusega ühtlast rõhku veevõrgu ulatuses ja garanteerida, et ka kõige kaugematesse veevõrgu punktidesse jõuaks piisava survega kvaliteetne joogivesi.

Tuletõrjevõrguga varustatus on tuleb tagada mahutitega/tiikidega.

Käesoleva üldplaneeringuga on määratud tuletõrje veevõtukohtad, mis on tähistatud *Üldplaneeringu kaardil*.

2.3.6 Sademete ja pinnavee ärajuhtimine

Liigvesi on tuleb ära juhtida reeglina kraavide baasil. Juhul kui olemasolevaid kraave või kraavisüsteeme on vaja muuta, tuleb nende asemele projekteerida uued nii, et uus lahendus haakuks olemasolevaga. Vajadusel saab lisainfot Pärnu Maa- parandusbüroost.

Vastavalt *ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele* (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280; 2009, 3, 15; 39, 262; 49, 331) loetakse sademete, dreneaživee ning muu pinnase ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni osaks. Seetõttu peab kohalik omavalitsus reguleerima ka sademeveekanaliseerimise alast tegevust oma territooriumil, sõlmides vajadusel sellekohase halduslepingu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni valdajaga.

2.4 Jäätmekäitluse üldnõuded

Jäätmemajanduse tuleviku määravad riiklik ja maakondlik jäätmekava ning nende alusel on koostatud *Lavassaare, Tõstamaa, Varbla, Lavassaare ja Koonga valdade ühine jäätmekava*, mis on vastu võetud Lavassaare Vallavolikogu poolt 10.03.2005. a määrusega nr 75. Jäätmekava on koostatud aastateks 2004-2010. Nimetatud dokument arvestab Paikuse jäätmekäitluskompleksi teeninduspiirkonna jäätmekavas esitatud seisukohtadega. Ühine jäätmekava loob eelduse viie omavalituse ühise korraldatud olmejäätmete veopiirkonna moodustamiseks.

Lavassaare vallas ei ole ühtegi ametlikku prügi mahapanekupaika. Jäätmed viiakse Pärnu prügilasse, mis asub Paikuse valla territooriumil. Vallas tekkivad ohtlikud jäätmed ja komposteeritavad jäätmed jms on võimalik viia Lavassaare jäätme- punkti. Kõigil maavaldajatel tuleb tagada nende territooriumil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning sõlmida nende äraveo leping kehtivale korrale.

2.5 Keskkonna eripäraga arvestamine

Suure osa Lavassaare territooriumist moodustab Lavassaare turbamaardla ning seal kaevandamise tagajärjel tekkinud omapärane maastik koos turbakarjääridega. Oma jälje on jätnud ka alevi keskel toimunud kruusa kaevandamine. Teedelt avanuvad mitmed ilusa vaatega kohad kaevandamise tagajärjel tekkinud veekogudele, mis on tähistatud ka *Üldplaneeringu kaardil*.

Üldplaneeringuga nähakse ette endise kruusakarjääri ala kasutusele võtmine puhke- otstarbelise alana (PR) ja muude kaevandatud alade kasutamine osaliselt tootmis- aladena (TR) olemasoleva tootmismaa kõrval (T) või nende kasutamine üldkasu- tatava maana (AR).

Lavassaare põhja osa kuulub Pärnu maakonna teemaplaneeringu *Asustust ja maa- kasutust suunavad keskkonnatingimused* alusel Lavassaare-Virusaare turbamaa väärtusliku maastiku koosseisu. Väärtuslikuks maastikuosaks on rabast jääaegse moodustisena kerkiv 31 meetrit üle merepinna ulatuv ligi 80 ha pindalaga lavakuu- line soosaar - Lavassaare liiva-kruusa mägi, kuhu hakati lüüa sajandi 50-ndate aastate lõpus rajama uut töölisasulat, millest ongi tänaseks kujunenud hästikorrasta-

tud Lavassaare alev. Vanas Lavassaare asulas on kitsarööpmelise raudtee muuseum, mis oma ca 30 eksponaadiga (auruvedurid-vagunid jms) on Baltimaade suurim. Huvilistel on võimalik teha rongisõit Lavassaare mäele ja tulevikus loodetavasti ka turbatootmisaladele.

2.5.1 Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused

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

Lavassaare valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste väärtuslike säilitatavate aladega:

- väljapool valda asuvad kaitstavad loodusobjektid/Natura 2000 raames määratud hoiualad;
- roheline võrgustik;
- väärtuslikud maastikud ning ilusate vaadetega teelõigud ja vaatekohad;
- kultuurimälestised ja nende piiranguvööndid.

2.5.1.1 Kaitstavad loodusobjektid ja hoiualad

Lavassaare vallas looduskaitsealasid ega hoiualasid ei asu. Keskkonnaregistri andmetel asub Lavassaares I kaitsekategooriasse kuuluva liigi kõre püsielupaik ja leiu-koht. Püsielupaigas kehtib *looduskaitseadusel* §-s 31 sätestatud kaitsekord. kõre ja kivisisaliku püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri¹ alusel, mis on vastu võetud keskkonnaministri 12.07.2006. a määrusega nr 5, on püsielupaigas keelatud:

- olemasolevate alla 0,5 m sügavuste veekogude pinnasega täitmine;
- ammendatud karjääriosade pinnasega katmine;
- püsielupaiga metsastamine;
- veekogude kaladega asustamine.

Vastavalt *looduskaitseaduse* §53 on I ja II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud, Mistõttu *Üldplaneeringu kaardile* kõre püsielupaika ei kantud.

Lavassaare valla naabrusesse (loodesse) jääb Natura 2000 võrgustikku kuuluv Lavassaare hoiuala. Viimane on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007. a määrusega nr 154 *Hoiualade kaitse alla võtmine Pärnu maakonnas* ning selle kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – huumustoiteliste järvede ja järvikute (3160), lubjarikkal mullal kui-vade niitude (6210*), puisniitude (6530*), rabade (7110*), siirde- ja õõtsiksoode (7140), vanade laialehiste metsade (9020*), siirdesoo- ja rabametsade (91D0*), kadastike (5130), loodude (6280*) kaitse ning nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud liikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Liigid, kelle elupaika kaitstakse, on: sarvikipütt (*Podiceps auritus*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), laululuik (*Cygnus cygnus*), rabahani (*Anser fabalis*), suur-laukhani (*Anser albifrons*), piilpart (*Anas crecca*), merikotkas (*Haliaeetus albicilla*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), välja-loorkull (*Circus cyaneus*), soo-loorkull (*Circus pygargus*), kaljukotkas (*Aquila chrysaetos*), rabapüü

(Lagopus lagopus), teder (Tetrao tetrix), metsis (Tetrao urogallus), sookurg (Grus grus), rüüt (Pluvialis apricaria), kiivitaja (Vanellus vanellus), niidurüdi (Calidris alpina schinzii), tutkas (Philomachus pugnax), mustsaba-vigle (Limosa limosa), väikekoovitaja (Numenius phaeopus), punajalg-tilder (Tringa totanus), mudatilder (Tringa glareola), väikekajakas (Larus minutus), naerukajakas (Larus ridibundus), händkakk (Strix uralensis), öösorr (Caprimulgus europaeus), musträhn (Dryocopus martius), valgeselg-kirjurähn (Dendrocopos leucotos), väike-kärbsenäpp (Ficedula parva), punaselg-õgija (Lanius collurio) ja hallõgija (Lanius excubitor).

2.5.1.2 Roheline võrgustik

Pärnu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on Pärnu maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb funktsioneerivaks tervikuks ühendatud tugialadest ja koridoridest. Roheline võrgustik täpsustab bioloogilise mitmekesisuse toimimise struktuuri ning loob eeldused loodushoidlikuks ja tasakaalustatud arendustegevuseks.

Käesoleva üldplaneeringuga on Pärnu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratud rohelist võrgustikku kohandatud vastavalt Lavassaare üldplaneeringu mõõtkavale, võrgustiku alade ja koridoride piire on täpsustatud (vt *Üldplaneeringu kaart* ja *Skeem 1. Lavassaare rohevõrgustik üldplaneeringu järgi*) arvestades raudteemuuseumi ja elamualade asukohti.

Võrgustiku eraldi kaardile ei kantud, sest see kattub kaardil toodud loodusliku haljaslaga (HL). Loodusliku haljasalal (HL) on elamuehitus lubatud vaid juhul, kui ehitamiseks oleva maaüksuse suurus on vähemalt 0,5 ha. Selline piirang on seatud lähtuvalt vajadusest tagada Pärnu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratud rohevõrgustiku toimimine.

Loodusliku haljasalal (HL) tuleb aiad paigutada ümber elamu hooviala. Maaüksusi võib piirata latt või okastraataiaga, st piirdega mis võimaldab väiksematel loomad alal vabalt liikuda.

Hinnatud üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku alad (HL ala) on kavandatud järgmiste ehitus- ja maakasutustingimustega:

- tegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet roheline võrgustiku aladel või kavandavad joonehitisi (avalikuks kasutuseks olevate teede asukohad, põhivõrgu elektriliinid jt tehnovõrkude magistraaltrassid), näevad ette looduslike veekogude õgvendamist või voolusängi muutmist vms vee erikasutust tuleb kooskõlastada Lavassaare Vallavalitsuse, Keskkonnaameti ja Pärnu Maa-avalitsusega;
- erateede, kergliiklusteede, jaotusvõrkude ja krundi siseste joonehitiste rajamine tuleb kooskõlastada vallavalitsusega;
- Pärnu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratud rohevõrgustiku aladel (sh rohestruktuuri koridorides) tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljas. Loomade suunamiseks piki teed õigesse kohta võib kasutada teetammi tõstmist, kraave ja tarasid, põhimaanteede puhul tuleb projekteerimisel arvestada loomade tunnelite vms ohutute teeületamise võimaluste tagamisega;
- kaitstavate liikide elupaikades on raadamine keelatud;

- roheline võrgustiku koridoride osas on soovitatav vältida lageraiet, lageraie vajaduse korral tuleb koridor peale raiet vähemalt endises mahus uuesti metsastada;
- uute projektide vms täpsemate arenguplaanide tegemisel tuleb arvestada konfliktikohtadega (roheline koridori lõikumine teega) ja kavandada konkreetse kohta sobilikud kaitseabinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks. Samuti tuleb sellistes kohtades tagada ka piisav nähtavust teekaitsevööndis;
- säilitada tuleb Pärnu maakonna teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratud rohevõrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida kompaktsema asustuse tekkimist ja ulatuslikumaid uusehitisi (va üksikud elamud hajaasustusviisil). Peamiseks nõudeks on see, et looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus rohevõrgustikul ei tohi langeda alla 80% maaüksuse pindalast;
- olulist roheline võrgustiku muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel tuleb koostada keskkonnamõtjude hindamine;
- rohevõrgustiku koridori aladele ehitades peab vähemalt 50 m laiune koridori riba jääma katkematuks. Lisaks peab koridori alale rajatud hoonete õuealade või maaüksustele rajatud aedade vahekaugused olema vähemalt 200 m;
- rohevõrgustiku alal ei tohi uus elamu paikneda naaberkinnistul olevale elamule lähemal kui 50 m.

2.5.1.3 Väärtuslikud maastikud

Pärnu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on määratletud Lavassaare valla alale jääv väärtuslik maastik – **Lavassaare - Virussaare turbamaa**. Väärtuslike maastikena käsitletakse eelkõige inimese tegevuse ja maakasutuse tulemusena kujunenud kultuurmaastikke. Kultuurmaastik on kooslus põllumajandusmaastikust, asustusest ja teedevõrgust koos seal sisalduvate looduslike elementidega.

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

Üldplaneeringus on maakonnaplaneeringus määratud väärtuslik maastik (lisaks maakonnaplaneeringus sätestatule) kavandatud järgmiste kasutamise- ja ehitustingimustega:

- hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada maastikule omased hooned ja elemendid. Uute ehitusalade ja joonrajatiste rajamisel tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega nii, et maastiku väärtus ei kahaneks;
- vältida elamuehitust suure maastikulise väärtusega aladel, kuhu traditsiooniliselt pole elamuid rajatud;

- maastikuvaateid muutvate objektide (nt tuulegeneraatorid, mobiilside mastid jmt) ehitamine väärtuslikele maastikele ja kaunite vaadete vaatesektorisse on keelatud.

Väärtuslikele maastikele lisaks on maakonna teemaplaneeringus määratud ka kaunis teelõik - Lavassaare-Tootsi raudtee.

Hinnatud üldplaneering teeb ettepaneku kaardile tähistatud kaunitelt teelõikudelt avanevad vaated hoida avatuna.

2.5.1.4 Kultuurimälestised

Valla territooriumi loode osasse ulatub Halinga vallas asuva kultuurimälestise *Lavassaare töökoda-veduridepoo* kaitsevöönd. Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel asub Lavassaare vallas 15 vallasmälestist (tehnikamälestist), milleks on peamiselt kitsarööpmelised vagunid, vedurid jne.

2.6 Säätva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused

Planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115; 28, 170; 37, 251; 39, 262; 2010, 8, 37; 19, 101; 24, 115; 29, 151) järgi on üldplaneeringu üheks ülesandeks seatud kavandatava ruumilise arenguga kaasnedavate võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Lisaks on *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15; 2010, 8, 37) järgi nõutud üldplaneeringu puhul ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis viidi läbi eraldi menetlusena ja mille tulemusel valmis *Lavassaare valla üldplaneeringu keskkonnamõjus strateegilise hindamise aruanne*.

2.6.1 Säätva ja tasakaalustatud arengutingimuste seadmine

Üldplaneeringu ellurakendamisel tuleb toetada säästliku arengu põhimõtetele rajatud arengusuundi, nagu elamu- ja ettevõtluspiirkondade arenduse kvaliteedi suurendamine, elukeskkonna kvaliteedi tagamine, töökohtade tagamine vallas kohapeal (selleks on reserveeritud tootmis- ja ärialad seniste tootmisalade naabruses) ja olemasolevate hoonete ning uute hoonete energiatõhususe tagamine.

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

1. Lavassaares ei ole lubatud tegevused, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15; 2010, 8, 37) §6 lg 1 v.a pealmaa-kaevandamise või turba mehhaniseeritud kaevandamise lõpetamine. Lisaks sellele ei ole Lavassaare vallas reserveeritud tootmismaadele (ja üldplaneeringu muutmisel ka võimalikele muudele tootmisaladele) lubatud rajada keemiatööstust (v.a olmekeemia tooteid või turba baasil väetisi vms produkte ladustavad laod või olmekeemia tootmiseks mõeldud hooned eeldusel, et hoitavate ainete kogusega ei kaasne suurõnnetuse riski tõenäosust) ja keemiaterminalle vms ette-

- võtteid, millega kaasneb olulises mahus õhusaaste, vibratsioon, lõhn, kõrge keskkonnarisk või muu keskkonnaprobleem;
2. detailplaneeringu järgse enam kui 2 krundiga elamuala ja iga äri- või tootmisala väljaehitamise korral on ala arendajal kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, vee- ja kanalisatsioonitrassid, side ja/või elektritrassid ning -liinid. Samuti on arendajal kohustus rajada drenaaž, tänavavalgustus, mänguväljakud, puhkealad ja haljastus, kui detailplaneering need ette näeb. Juhul, kui on ettenähtud kaugküte kasutamine, siis tuleb enne hoonetele ehituslubade andmist rajada selleks vajalikud trassid;
 3. Lavassaare valda kavandatud ettevõtluses tuleb võimaluse korral kasutada vett säästvaid tehnoloogiaid;
 4. elamukvartalite eraldamiseks ja kaitseks tootmis- ja tööstusaladelt ning elava liiklusega tänavatelt/teedelt tuleva liikluse müra ja õhusaaste eest tuleb rajada uusi rohelisi puhervööndeid. Väiksemad haljasalad või haljakuid on samuti vajalikud keskkonnakvaliteedi tagamiseks, kohustuslikud säilitatavad või loodavad haljastud on tähistatud *Üldplaneeringu kaardil* tähisega H;
 5. võimalusel tuleb tootmis- ja ärimaade kasutamisel rasketransport suunata alevi keskusest mööda, st logistika planeerimisel arvestada, et rasketransport ei läbiks Lavassaares elamualasid. Selle võimaldamiseks on prioriteet viia musta katte alla Vahenurme suunas minev maantee;
 6. olemasolevatele haljas- ja puhkealadele tuleb detailplaneeringutes tagada hõlbus kergliikluse juurdepääs;
 7. reserveeritud puhkealad (PR) ja olemasolevad haljasalad (H) ja looduslikud haljasalad (HL) tuleb ühendada võimaluse korral kitsamate roheliste vöönditega (jättes nende vahele koostatavates detailplaneeringutes kergliiklusteega väiksemaid haljastuid), mis pakuks alternatiivseid liikumisteid jalakäijatele ja jalgratturitele ning seoks olemasolevad puhkealad ja planeeritud haljastud omavahel;
 8. kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele hoonete projekteerimisel tuleb tagada vähemalt 25% ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine;
 9. planeerimisel, elamualade korraldamisel ja ehitustööde tegemisel tuleb haljastust käsitleda võrdväärse elemendina keskkonna tehnilike elementidega (hooned, teed, kommunikatsioonid). Selle tagamiseks tuleb hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse või väärtusliku haljastuse naabruses (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel;
 10. tee ääres olevatele elamukruntidele detailplaneeringute koostamisel ja hoonete projekteerimisel tuleb arvestada mahasõitide ohutusnõuetega, teeäärsete kommunikatsioonide paiknemise jms;
 11. liikluse seisukohast konfliktsete piirkondade (nt maanteede sanitaarkaitse alale ehitamise kavandamisel) detailplaneeringutes tuleb esitada andmed liiklusintensiivsuse kohta ja lähtuvalt liiklussageduse intensiivsusest määrata meetmed müra vähendamiseks;
 12. maantee või tööstusobjekti sanitaarkaitsevööndisse ehitamine on lubatud, kuid sellisel juhul peab maaüksuse või krundi omanik olema teadlik sellega kaasnevatest mõjudest (müra, vingugaasid), riskidest ning leidma nende leevendamiseks võimalused omal kulul ja ehituslike vahenditega;
 13. planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *müra norm-*

tasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada nii detailplaneeringute, kui ka ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel hoonetes;

14. teedevõrgu loomisel peab kasutama võimalikult suures ulatuses olemasolevaid teid (millega on planeeringu väljatöötamisel juba arvestatud);
15. liiklusohutuse ja kommunikatsioonide paigaldamise tagamiseks peab elamuala sisese teekrundi miinimum laius olema vähemalt 12 m;
16. suuremate avalike või äri- ja tööstusobjekte teenindavate parklatele tuleb rajada õli-liivapüüdurid;
17. individuaalelamute rajamisel ja rekonstrueerimisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad jms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust. Maakütte kollektorite paigaldamisel kasutada säilitatava loodusega alal väikseid ehitusmasinaid (paigaldussügavus ca 80-100 cm). Soovitav on maaküte paigaldada parklate alla jms kohtadesse. Maaküte mahutada torustiku paigaldamise skeemide koostamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Eelistada võimalikult suure kasuteguriga pumpasid/seadmeid;
18. rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009. a;
19. elektrivõrgu õhuliinid peavad kulgema võimaluse korral piki teid ja väljapool rohevõrgustiku alasid;
20. Tänav-, muus välivalgustuses kasutada võimalusel säästulampe, LED-valgusteid, päikeseenergiat töötavat valgustust⁵ vms;
21. jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses *jäätmeseaduses* (RT I 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405) toodud nõuetega. Olmejäätmelad tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine matkaradade ääres, rannas, ujumiskohtades jt avalikult käidavates paikades, et prügi ei satuks loodusesse. See eeldab prügikastide regulaarset tühendamist ning jälgimist, et prügi hulka ei satuks näiteks poolpõlevaid suitsuotsi, mis võiks põhjustada tulekahju;
22. ümbritsetuna turbamaardlatest, on Lavassaares oluline pöörata tähelepanu tuleohutusnõuetele. Puhkealade ja üldkasutatavate maade kasutusele võtul tagada tuleohutusnõuetele vastavate suitsetamis- ja lõkkekohtade olemasolu.

2.6.2 Tuleohutusnõuded

05.05.2010. a on Riigikogu poolt vastu võetud *tuleohutuse seadus* (RTI 2010, 24, 116), mis sätestab füüsiliste ja juriidiliste isikute ning riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste ja organite kohustused, õigused ja vastutuse tuleohutuse tagamisel ning riikliku järelevalve teostamise.

Kohalik omavalitsus võib *ehituseaduses* sätestatud kirjaliku nõusoleku anda ning ehitusloa ja ehitise kasutusloa väljastada, kui asukohajärgne päästekeskus on ehitusprojekti või ehitise kasutusloa kirjalikult heaks kiitnud.

⁵ <http://kokkuhoid.energia.ee/?id=1601>

Päästeamet määrab tuleohtliku aja ja piirkonna, kus metsa- ja muu taimestikuga ning turbapinnasega alal on keelatud:

- küttekoldevälise tule tegemine, välja arvatud selleks ettevalmistatud kohas;
- kuluheina ja roostiku põletamine;
- muu tegevus, mis võib põhjustada tulekahju.

3 SELGITAV INFORMATSIOON

3.1 Üldplaneeringu kaardi juhtfunktsioonid

Juhtfunktsioon ehk juhtotstarve on üldistatud maakasutuse sihtotstarvete kogum. Maakasutuse juhtotstarbed on määratud vastavalt *planeerimisseadusele* ja sisaldavad endas üldplaneeringuga määratavat valla territooriumi osade valdavalt otsustatavat, mis annab kogu määratud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtfunktsioonid ehk juhtotstarbed võivad sisaldada seega üht või mitut sihtotstarvet, mis on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määruse nr 155 *katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* (RT I 2008, 46, 260; 57, 317) järgi.

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

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

Üldkasutataval maal ja reserveeritud üldkasutatavale maale (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **A**, **AR**) on sotsiaalmaa, kus võivad asuda avalikud haljasalad või avalikku funktsiooni täitvad (ehk üldmaa ja/või sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvad) ehitised: valitsus- ja ametiasutused, teadus- ja haridusasutused, kultuuri- ja spordiasutused või spordirajatised, avalikus kasutuses olevaid pargid või muud vaba aja veetmisega seotud maa-alad. Üldplaneeringus ei eristata sotsiaalmaad selle kuuluvuse järgi (riik, omavalitsus vm).

Ärimaale ja reserveeritud ärimaale (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **B** ja **BR**) võib rajada ainult ärimaa sihtotstarbega haakuvaid hooneid ja rajatisi nagu bürood, laod, tanklad, autoremondi töökojad, kauplused jt kaubandus-, ning teeninduspinnad, majutuse-, meelelahutuse- ja söögikohad, keskkonnaohutu väiketootmisega (nt arvuti- või elektroonikaseadmete kooste vms) tegelevate ettevõtete ruume jms maakasutust, mis ei nõua otseselt tootmismaa sihtotstarbe määramist. Erandina võib selle juhtfunktsiooniga alal asuda äripiirkonda otseselt teenindavate tehnorajatiste maa (katastri järgi: tootmismaa).

Väikeelamumaale ja reserveeritud väikeelamumaale (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **EV** ja **EVR**) võib rajada ühepereelamuid või paariselamuid arvestades üldplaneeringu *ptk 2.2.2* toodud minimaalse elamukrundi suuruse nõudega ja siinses üldplaneeringus kehtestatud muude tingimustega. Lisaks võib sellel valdavalt elamumaa sihtotstarbega maal olla abihooneid või garaaže. Erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid

(detailplaneering kajastab otseselt äripinna või ühiskondliku hoone ehitamise õigust). Reserveeritud elamumaale (EVR) ei ole lubatud rajada korterelamuid.

Korterelamumaale või **reserveeritud korterelamumaale** (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **EK** või **EKR**) võib rajada kuni kolme korruselisi kortermaju v.a ridaelamud. Ala valdav sihtotsarve on elamumaa. Lisaks erandjuhul, kui see on detailplaneeringus eraldi välja toodud, võib sellele alale ehitada ka esmaseks elamupiirkonna teenindamiseks vajalike äri- või sotsiaalteenuseid pakkuvaid pindasid (detailplaneering kajastab otseselt äripinna või ühiskondliku hoone ehitamise õigust).

Tootmismaale või **reserveeritud tootmismaale** (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **T** või **TR**) on lubatud rajada tootmisega tegelevaid ettevõtteid, nende laoplatse, olmeruume, tootmishoonete teenindamiseks vajalike büroosid, samuti kõiksugu rajatisi mis on vajalikud tootmisprotsessi korraldamise jaoks arvestades käesolevas üldplaneeringus sätestatud piiranguid tootmise keskkonnaohtlikkuse astmele. Reserveeritud tootmismaa juhtfunktsiooniga alale võib rajada samuti tehnorajatisi, alajaamasid jms.

Mäetööstusmaa (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **MT**) on olemasoleva karjääri ala, mida on lubatud kasutada kuni karjääri ammendumiseni.

Tehnoehitise maa (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **O**) on veekäituse, kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise, alajaama, vms tehnorajatisi rajamiseks ettenähtud maa, mis katastris on valdavalt tootmismaa.

Reserveeritud puhkemaale (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **PR**) võib rajada ainult puhke- või turistide teenindamise alase tegevusega seotud väikevorme ja rajatisi (sh pingid, prügikastid, viidad, valgustus ja sporditegemisega seotud väikevormid) ja erinevad vaba-aja veetmise jaoks kavandatud radasid (nt suusarajad, jooksurajad, jalgteed jms), mis haakuvad üldkasutatava maa sihtotstarbega. Ala ei ole lubatud hoonestada.

Haljasala (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **H**) on reeglina hooldatav alevi sisene roheala (katastri järgi, kas maatulundusmaa või sotsiaalmaa - üldkasutatava maana). Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Looduslik haljasala (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **HL**) on reeglina looduslik roheala (katastri järgi, kas maatulundusmaa, sihtotstarbeta maa või sotsiaalmaa – üldkasutatava maana). Haljasala maal tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus ja see on osa Pärnu maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* määratud rohevõrgustikust. Alale on lubatud täiendava kõrghaljastuse rajamine. Haljasala maale võib kujundada parke jms haljastuid kokkuleppel maaomanikuga. Alale on lubatud samuti rajada vajadusel teid ja tehnovõrke (st lubatud on transpordimaa kõrval sihtotstarve), kuid nende rajamisel tuleb arvestada rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalike meetmetega.

Veekogumaa (*Üldplaneeringu kaardil* tähisega **V**) on veekogu s.h veehoidla, tiikide, tuletõrje veevõtukohtade vms jaoks ettenähtud maa.

3.2 Maa reserveerimise tähendus

Üldplaneeringuga on maa juhtfunktsioon antud vastavuses kas üldplaneeringu koostamise hetke järgse maakatastri järgse maasihtotstarbega⁶, kehtestatud detailplaneeringus määratud sihtotstarvetega või reserveeritud maa mingiks teiseks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune sihtotstarve. Maa reserveerimine mingi tulevase juhtfunktsiooni jaoks, mis erineb üldplaneeringu koostamise aegsest sihtotstarbest ei tähenda maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutuselevõttu. See tähendab vallavolikogu poolse juhise andmist, mis suunas maakasutus antud alal võiks muutuda. Näiteks maade reservi arvamine elumumaaks, ärimaaks, puhkemaaks, tootmiskaaks või mõneks teiseks välja toodud eesmärgiks. Seega üldplaneering reserveerib valla erinevates osades maa mingiks kindla juhtfunktsiooni järgse maakasutamise eelistamiseks (juhtfunktsiooni järgi lubatav maakasutus on lahti seletatud üldplaneeringu *ptk 3.1*). Sealjuures võib omavalitsus kaaluda detailplaneeringuga reserveeritud alale anda ka kõrvalsihtotstarbeid, kuid need ei tohi pindalaliselt kokku moodustada üle 33% juhtotstarbe järgi lubatud sihtotstarvet või sihtotstarbeid ega olla vastuolus siinses üldplaneeringus toodud selgitustega antud juhtfunktsiooni kohase maakasutamise peamiste eesmärkide kohta.

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

Üldplaneeringut viiakse ellu reserveeritud juhtfunktsiooniga ehk juhtotstarbega alal:

- 1) **detailplaneeringu kohustusega alal läbi detailplaneeringu.** Detailplaneeringu kohustusega alal on juhtfunktsiooni eesmärk seega anda suund mille jaoks on lubatud mingis valla piirkonnas detailplaneeringuid algatada. Selle eesmärk on välistada neil aladel kogukonnale mitte sobilik muu maakasutus peale senise või üldplaneeringuga reserveeritud juhtfunktsiooni järgse maakasutamise;
- 2) **detailplaneeringu kohustuseta aladel ja juhtudel läbi projekteerimistingimuste väljastamise ja läbi maakorralduslike toimingute jaoks lubade andmise või nende toimingute kooskõlastamise vastavalt üldplaneeringus sätestatud reeglitele ja reserveeritud juhtfunktsiooni järgsele maakasutamisele.**

⁶ Olemasolev maakasutus on üldplaneeringus antud nii, et see vastaks reserveeritud juhtfunktsiooni peamisele maakasutamisele.

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

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

4 DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS JA OLEMASOLEVATE PLANEERINGUTE KEHTIVUS

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

Detailplaneeringu kohustusega alad on määratud *Üldplaneeringu kaardil*.

Detailplaneeringu kohustusega alal on uute hoonete ehitamine ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitiste tegemine ning maa-alade jaotamine kruntideks ja olemasolevate kruntide piiride muutmise lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringut võib koostada nii paari krundi piiride muutmiseks kui ka suuremale elamu- või tööstuspiirkonnale. Maa-ala sobiv suurus on harilikult konkreetselt ehitamisele mineva krundi või kruntide suurus.

4.1 Olemasolevad detailplaneeringud

Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel on määratud käesoleva üldplaneeringu kohane maakasutuse otsarve. Planeeringualal jäävad kehtima kõik varem kehtestatud detailplaneeringud, milleks on:

1. Lavassaare alevis asuva jäätmejaama ja komposteerimisplatsi detailplaneering (Aarens Projekt OÜ), kehtestatud 27.05.2008. a otsusega nr 12;
2. Lavassaare valla Pärnu mnt esimese piirkonna detailplaneering (OÜ Kotkasilm) kehtestatud 26.01.2004. a otsusega nr 55;
3. Lavassaare valla Pärnu mnt teise piirkonna detailplaneering (OÜ Kotkasilm) kehtestatud 26.01.2004. a otsusega nr 66;
4. Lavassaare valla Rahu tn piirkonna detailplaneering kehtestatud 05.07.2000. a otsusega nr 33.

5 RAKENDUSSÄTTED

Varem kehtestatud detailplaneeringute alusel jätkatakse projekteerimist- ja ehituslubade väljastamist.

Kõikide nende detailplaneeringute puhul, mille menetlus on pooleli tuleb arvesse võtta käesolevat üldplaneeringut. Juhul kui menetletav detailplaneering on vastuolus käesoleva üldplaneeringuga tuleb see viia vastavusse üldplaneeringuga enne kui see esitatakse vastuvõtmiseks, avalikustamiseks või kehtestamiseks.

Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku täpsustada Pärnu maakonna teemaplaneeringut *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* rohevõrgustikku haaratud alade suuruse osas. Maakonnaplaneeringuga võrreldes on valdavalt rohealade osakaalu jäänud samaks, täpsustused hõlmavad ennekõike rohevõrgustiku ära jätmist raudteemuuseumi ala ja Pärnu mnt (riigimaantee 19 111) äärsetel elamuala kruntidel. Rohevõrgustiku ulatust ega kasutustingimusi ei muudeta.

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

Käesoleva üldplaneeringu elluviimise majanduslikud võimalused sõltuvad valla poolt kavandatavate tegevuste osas Lavassaare valla arengukavas ja eelarves kavandatavatest võimalustest. Eraomanike või arendajate või riigi initsiatiivil algatatavate detailplaneeringute rahastamiseks sõlmib vald omaniku või detailplaneeringu algatamise taotlejaga planeeringu rahastamise kokkuleppe vastavalt seaduses ja *Lavassaare valla ehitusmääruses* sätestatud korrale. Samuti toimub era- või riigihuvides arendatavate alade väljaehitamine arendaja vahenditest. Vastav täpne kord lepatakse iga kord eraldi kokku Lavassaare Vallavalitsuse ja detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isiku vahelise lepingu alusel, mis sõlmitakse enne iga detailplaneeringu kehtestamist.

6 KASUTATUD KIRJANDUS

Raamatud, planeeringud, arengukavad ja projektid:

1. *Audru, Tõstamaa, Varbla, Lavassaare ja Koonga valdade ühine jäätmekava*. 2006. a;
2. *Esialgne Eesti radooniriski levilate kaart* Eesti Geoloogiakeskus. 2004. a;
3. *Eesti Põhjavee kaitstuse kaart* Eesti Geoloogiakeskus;
4. *Lavassaare alevi tsoneerimisprojekt*. 1993. a;
5. *Lavassaare läbi aegade*. Ronimets, M; Lavassaare 2002. a;
6. *Lavassaare valla arengukava aastateks 2007-2011*. Kehtivust pikendatud aastani 2015 Lavassaare Vallavolikogu 14.09.2009. a otsusega nr 14;
7. *Lavassaare valla rahvastikuproгноos 2000-2025*. 2003. a. *Pärnu Maavalitsus, Pärnu*;
8. *Lavassaare valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava*. Schöttli AS. 2008. a;
9. *Lavassaare valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne*. AS Pöyry Entec. 2010. a;
10. Läänemere Regiooni Ruumilise Arengu Komitee. *Läänemere maade visioon ja strateegiad 2010*. Nägemuselt tegudele. Poola 1997. a;
11. *Pärnu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanähtused”*. Kehtestatud Pärnu maavanema korraldusega nr 80, 20.05.2003. a;
12. *Pärnu maakonna teemaplaneering Maakonna sotsiaalne infrastruktuur*, kehtestatud Pärnu maavanema 09.10.2008. a korraldusega nr 112;
13. *Pärnu maakonna planeering*, kehtestatud 21.12.1998. a;
14. *Pärnumaa riskianalüüsi kokkuvõte*, Pärnu, 2007. a
(http://www.mv.parnu.ee/fileadmin/parkla/failid/kriisireguleerimine/MK_riskianaalyys_2007_01.doc);
15. *Soovitused üldplaneeringu koostamiseks*. Toimetaja Lass, K; Koostanud AS Entec, Tallinn, Keskkonnaministeerium. 2000. a;
16. The Group of Focal Points. *Vision and Strategies around the Baltic Sea 2010. Towards a Framework for Spatial Development in the Baltic Sea Region*. Denmark. 1994;
17. *Üleriigiline planeering Eesti 2010*. Keskkonnaministeerium. Tallinn 2000. a.

Kodulehed:

1. <http://www.lavassaare.ee/>
2. <http://www.eesti2030.ee>
3. <http://www.entec.ee>
4. <http://www.envir.ee>
5. <http://www.headandlead.com/Planeerimine>
6. <http://www.parnumaa.ee/>
7. <http://www.maaamet.ee/>
8. <http://www.mv.parnu.ee/>
9. <http://www.siseministeerium.ee/public/tais2010.pdf>