

# MEEKSI VALLA ÜLDPLANEERING

## I KÖIDE RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTETE KUJUNDAMINE



MEEKSI 2008

1 Maa- ja veelade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine.....	3
1.1 Planeeringute koostamine .....	3
2 Planeerimise, projekteerimise ja ehitamise põhimõtted.....	3
2.1 Üldised põhimõtted .....	3
2.2 Maa- ja veeladele üldised kasutamise- ja ehitustingimused .....	6
2.3 Ehitustingimused hajaasustusalal .....	6
2.4 Elamuehitamise põhimõtted rannaalal .....	7
2.5 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud .....	7
2.6 Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad.....	11
3 Jäätmemajanduse põhimõtted .....	11
4 Veekaitse.....	11
5 Loodusobjektide ja kultuurimälestiste kaitse .....	12
6 Miljööväärtusega alad. Väärtuslike põllumaade ja looduskoosluste määramine	13
7 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine .....	14
8 Jäätmekäitlus ja prügilate keskkonnamõju vältimise ja vähendamise põhimõtted .....	16
9 Maavarade kasutamine .....	17
10 Tehniliste infrastruktuuride arendamise põhimõtted .....	17
10.1 Elekter.....	18
10.2 Side.....	18
10.3 Vesi ja kanalisatsioon.....	18
11 Maaparandussüsteemi maa-ala kitsendused.....	19
12 Liikluskorraldus ja selle arendamise põhimõtted.....	20
13 Avaliku huvi määramine eraõigusliku isiku maal.....	20
14 Ettevõtlike arendamise põhimõtted .....	21
15 Maakasutuse põhikasutusotstarbed ja võimalikud kõrvalotstarbed. ....	22
15.1 Maade reserveerimine ehk uute maakasutusotstarvete kavandamine .....	22
15.1.1 Elamuehituse otstarbel maade reserveerimine .....	24
15.1.2 Ettevõtlike otstarbel maade reserveerimine .....	24
15.1.3 Üldiste ja avalike huvide otstarbel maade reserveerimine.....	25
15.1.4 Transpordimaa reserveerimine .....	25
16 Üldplaneeringu elluviimine .....	25
17 Strateegilise keskkonnamõju hindamine .....	26
18 Territoriaalsed huvid.....	26
19 Maa taotlemine munitsipaalomandisse.....	26
20 Maa jätmise riigi omandisse.....	27
21 Asustusüksuste lahkmeejoonte täpsustamine .....	27
22 Kuritegevuse ennetamine .....	27
23 Üldplaneeringu rakendamine.....	29
Lisa 1 Detailplaneeringute algatamine ja kehtestamine .....	30
Lisa 2 Munitsipaalomandisse taotletavad maad.....	31
<b>Kaartid:</b>	
Meeksi valla üldplaneeringu põhijoonis	
Järvelja funktsionaalne tsoonimine	
Mehikoorma funktsionaalne tsoonimine	
Meerapalu funktsionaalne tsoonimine	
Looduskaitse kitsendused ja piirangud	
Maaparandussüsteem	

## 1 Maa- ja veelade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine

### 1.1 Planeeringute koostamine

Käesolev üldplaneering detailplaneeringute koostamise järjestust ei määra. Järjestus sõltub peamiselt investeerimis- ja ehitushuvi olemasolust ja tekkimisest. Samuti poliitilistest otsustustest valla arengu suunamisel. Suurematel reserveeritud hoonestusaladel on otstarbekas eelnevalt koostada põhimõtteline krundijaotusplaan, näidates sellel juba ära detailplaneeringute järjestuse osade kaupa. Planeeringutega taotletava tervikmõju suurendamiseks on soovitatav detailplaneeringute koostamine laiemal alal kui ühe krundi piires. Seda eriti Peipsi- Lämmijärve äärsedel aladel (Meerapalu külas, Mehikoorma alevikus), kui krundid on väikesed, nende vahelised teed kitsad jne.

Areneva ja atraktiivse piirkonna kujundamiseks on oluline süstemaatiliselt suunata planeeringus sisalduvat infot vallast väljapoole, näidates eelkõige perspektiivseid elamumaa alasid, tootmismaid ja puhkealasid.

Üldplaneeringu koostamine on kohustuslik olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha valiku tegemisel. Olulise ruumimõjuga objektiks on objekt, millest tingitud transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk ja tooraine või tööjõu vajadus muutuvad objekti kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile. Olulise ruumimõjuga objektide nimekirja kehtestab Vabariigi Valitsus.

Otstarbekaks võib osutada täiendavate teemaplaneeringute koostamine, näiteks miljöövärtuslike alade täiendavaks määramiseks või vajadusel nende alade baasil kohaliku omavalitsuse tasandil maa-alade võtmise soovil looduskaitse alla, piiride täpsustamiseks ja üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks. Samuti olemasolevate tehnovõrkude asukohtade tuvastamiseks, mille kohta suures osas puuduvad adekvaatsed andmed ja neist tulenevate servituutide vajaduse ja ulatuse määramiseks.

Üldplaneeringuga määratavad detailplaneeringukohustusega alad ja juhud käsitletakse punktis 2.5

## 2 Planeerimise, projekteerimise ja ehitamise põhimõtted

### 2.1 Üldised põhimõtted

*Meeksi valla tunnuslause/ moto: Meeksi vald – palju vett ja metsa!*

Üldplaneeringu koostamise protsessi käigus analüüsiti põhjalikult valla keskkonnaväärtusi, arutati läbi ning analüüsiti erinevaid arenguvõimalusi ja –ideid. Meeksi valla üldplaneeringu kõige olulisem eesmärk ja ruumilise arengu tingimus on tagada valla keskkonnaväärtuste hoidmine ja tasakaalustatud edasiarendamine ning keskkonnaväärtuste kasutamine valla arengu soodustamiseks neid väärtusi kahjustamata.

Meeksi valla arengukavas on kirjeldatud arenguvision aastal 2013:

Meeksi vald on meeldiv elupaik - inimkeskne, keskkonnasõbralik, heakorrastatud, turvaline vald Lämmijärve kaldal.

Valla keskkonnaväärtustest lähtuvalt on ruumilise arengu põhimõtted:

- loodust hoidva ja inimsõbraliku elukeskkonna kujundamine;
- väljakujunenud asustuse arendamine ja osaline laiendamine;
- olemasolevate tootmisalade arendamine ja vajadusel laiendamine.
- elulaadi ja looduskeskkonna säilitamine;
- turismiteenuste ja puhkevõimaluste arendamine ja mitmekesistamine.
- puhkealade avaliku kasutamise tagamine;
- kvaliteetsete esmateenuste kättesaadavuse tagamine;

Meeksi valla üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris. Ruumilise arengu põhimõtetes nähakse valda elupaigana kauni looduse keskel ning puhkepiirkonnana. Sellest lähtuvalt on üldplaneering keskendunud looduskauni elukeskkonna ja traditsioonilise elulaadi säilitamisele ning edasiarendamisele.

Aktiivsemat elamuehitust nähakse piirkonna atraktiivsuse tõttu eelkõige Lämmijärve rannaalal, olemasolev ja arendatav teenuste kontsentratsioon on eelduseks Mehikoorma keskuses arenevale elamuehitusele.

Tootmisalade osas olulisi muudatusi üldplaneeringuga ei kavandata. Majanduslikult ja ka keskkonnakaitse seisukohalt on otstarbekas kasutusele võtta endised tootmisalad, kuna tootmiseks vajalik infrastruktuur on olemas ja eeldusel, et algselt on asukoht valitud optimaalselt, mõjutab olemasolevate tööstusalade kasutuselevõtt keskkonda kõige vähem. Lämmijärve rannaalale tootmisalaid ei planeerita.

Puhkealade määramisel on aluseks võetud traditsiooniliste puhkekohtade paiknemine vallas, kuna nendes piirkondades on olemas nii puhkemajanduse traditsioonid kui ka osaliselt vajalik infrastruktuur. Aktiivsemat puhkealade arendamist nähakse piirkonna atraktiivsuse tõttu eelkõige Lämmijärve rannaalal.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel pöörati enim tähelepanu järgmistele aspektidele:

- puhkealade piiritlemine;
- detailplaneeringu koostamisega kohustuslike alade määramine;
- põhiliste tehnovõrkude trasside asukoha määramine kavandatud tiheasustusaladel;
- võimaliku sadama juurdepääsu tee rajamine Mehikoorma alevikus.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine vallas on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse kohaliku omavalitsuse ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja planeeringu koostamise rahastamisel. Eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-

aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.

Planeerimisel tuleb arvestada, et maastiku struktuur ja maakasutuse põhikasutusotstarve peavad olema hoonete ja rajatiste paigutamise määramise aluseks. Ehitiste, juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel tuleb vältida suuremaid pinnavormide muutmisi. Arvestada tuleb ehitise arhitektuurilist sobivust nii lähiümbrusesse kui kogu vaatevälja. Ehitis peab olema kestev, otstarbekas ja ilus, hoonestuskompleks vormikujunduslikult harmoneeritud, paikkonna looduslikku atraktiivsust säilitav.

Lubatud ei ole alla 5 kraadilised katusekalde erinevused ühes ja samas hoonetegrupis, kuna väike katusekalde erinevus jätab piirkonnast korratu mulje. Hoonete ümberehitused ja fassaadide (sh uste ja akende) muudatused tuleb kooskõlastada vallavalitsusega ehitusprojekti alusel.

Vanade, enne 1940 aastat ehitatud hoonete rekonstrueerimisel on soovitatav säilitada hoonete välisilme ja terviklikkus võimalikult autentsel kujul. Hoonete soojustamisel, katusekatte, samuti akende ja uste vahetamisel järgida algset ehituslaadi. Vanade hoonete korrastamisel on otstarbekas järgida säästva renoveerimise ja rekonstrueerimise põhimõtteid. Hoonete mõistliku renoveerimise ja rekonstrueerimise all mõeldakse, et läbimõtlema hävitamise ja vahetamise asemel tuleb püüda korrastada ja säilitada olemasolevat; vanad täispuithooned kujutavad endast naturaalselt ja ökoloogiliselt elukeskkonda; hoonete kompleksse säilimise korral tagatakse kogumi terviklik väärtustamine;

Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste ja/või kaitsealal asuvate ehitiste korral tuleb alati arvestada vastavast kaitsekorralduskavast või muinsuskaitse eritingimustest tulenevate asjaoludega.

Elamuehituses jääb põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Sobivad on kuni 2-korruselised katuse-, ärkli- või mansardkorrusega elamud.

Tootmis- ja tööstushooneid rajatakse juba väljakujunenud või valla üldplaneeringuga määratud aladele. Vältida tuleb roheline võrgustiku tuumala ja koridoridesse ning väärtuslikele maastikualadele olulise ruumimõjuga ehitiste kavandamist.

Ehitise püstitamisel tuleb arvestada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) ei muudaks maastiku esteetilist väärtust. Soovitatav on eelistada vanade teede ja sihtide korrastamist uute rajamisele. Teede ja ehitusalade ning tootmismaade ja elamualade vahele on otstarbekas jätta piisav ala maad kaitsehaljastusvööndi rajamise võimaldamiseks liiklusest tuleneva müra ja muu reostuskoormuse vähendamiseks. Kohustuslik on seda põhimõtet järgida elamumaade kavandamisel.

Ehitusprojekti seletuskiri peab sisaldama ehitamise käigus tekkiva ehitusprahi käitlemise, samuti juhiseid prügi käitlemisel edaspidise eksploatatsiooni käigus.

Ehitusloa väljastamisel alaline tingimus on kohustada jäätmevaldajat korraldama jäätmete üleandmise jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlejale.

## 2.2 Maa- ja veealadele üldised kasutamise- ja ehitustingimused

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamine kasutusotstarve, mis tähendab, et detailplaneeringute koostamise korral peab planeeringu ala kasutusotstarve ühtima vähemalt 50% ulatuses üldplaneeringuga määratud kasutusotstarbega.

Kasutusotstarve on esitatud üldplaneeringu põhikaardil.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2 toodud kasutamistingimuste põhimõtetega. Juhul, kui üldplaneeringus esitatud tingimust ei täideta detailplaneeringu koostamise käigus, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mida tuleb ka vastavalt menetleda. Juhul, kui koostatakse üldplaneeringut muutev detailplaneering, tuleb planeeritava maakasutuse kavandamisel järgida üldplaneeringus vastavale maakasutusele esitatud nõudeid. Maakasutuse sihtotstarbe määramisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008 määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstervete liigid ja nende määramise kord". Juhul, kui eelpool nimetatud määrus muutub üldplaneeringu kehtimise ajal, võib vastavalt tekkinud muudatusele teha, järgides üldplaneeringus esitatud põhimõtteid, ka muudatusi sihtotstarbe määramisel. Senisele maakasutusele piirangut seades tuleb arvestada, et ei piirataks vastava maatüki senist kasutust vastavalt olemasolevale ja/või üldplaneeringuga planeeritule ilma maaomaniku nõusolekuta.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb jälgida, et oleks tagatud juurdepääs ka maaüksustele, mis asuvad planeeritava ala ligiduses ning millele ei ole võimalik juurdepääsu rajada ilma planeerivat ala läbimata.

## 2.3 Ehitustingimused hajaasustusalal

Hajaasustusalal on ala, mis ei ole üldplaneeringuga määratud tiheasustusega (kompaktse hoonestusega) alaks.

Hajaasustusega aladel toimub üldjuhul projekteerimine ja ehitamine omavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimuste alusel. Kehtivad ühtlasi kõik üldised põhimõtted (punk 2). Vallavolikogu võib põhjendatud vajaduse korral nõuda detailplaneeringu koostamist aladel ja juhtudel, kus seadusega, käesoleva planeeringuga ja valla ehitusmäärusega ei ole seatud detailplaneeringu koostamise kohustust. Sellisel juhul teeb vallavalitsus vastava ettepaneku vallavolikogule.

Ebasoovitav on ehitustegevuseks kasutada liigirikkaid kasvukohti ja elupaiku, millisel juhul on omavalitsusel õigus esitada täiendavaid arhitektuurilisi, keskkonnakaitselisi jm tingimusi.

Sõltuvalt asukohast, maastiku või olemasoleva hoonestuse eripärast jms on omavalitsus eriilmelise ruumimõju säilitamiseks arendusaladel õigustatud uute elamukruntide rajamisel seadma moodustatavale elamumaale minimaalselt 5000 m<sup>2</sup> suuruse nõude.

Alates viienda ehitise püstitamisest ühele õuealale on projekti koosseisus kohustuslik õueala plaani esitamine, näidates sellel ära olemasolevad ja planeeritavad hooned ja kirjeldades nende kasutamist.

#### **2.4 Elamuehitamise põhimõtted rannaalal**

Käesolevas üldplaneeringus käsitletakse rannaalana piirkonda, mis hõlmab Virvesaare-Meerapalu valla piirist Peipsi järve äärest kuni Naha ojani Lämmijärves valla piirini.

Peipsi järve ehituskeeluvööndi laius vastavalt looduskaitseadusele on 100 meetrit, metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndini (200 meetrit).

Järve rannaalal ehituskeeluvööndit ei vähendata ning ehituskeeluvööndisse uusi kompaktse asustusega alasid ei moodustata.

Emajõe Suursoo kaitsealal- kehtivad kaitseala eeskirjad.

Asustuse tekkimisel tuleb välja ehitada uus kinnistuid teenindav tee ning tagada selle avalik kasutamine. Tee väljaehitamine on kinnistuomanike kohustus.

Oluline säilitada vaatekoridorid järvele ja rekreatiivse väärtusega hoonestamata mittesoised rannaalad.

#### **2.5 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud**

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks määratud alad on kantud planeeringu põhikaardile.

Detailplaneeringu kohustusega ala määramisel on hinnatud ja aluseks võetud rahvaarvu tihedust konkreetsetes kohas, võimalikke erinevaid huvisid ja sellega seotud võimalikku huvide konfliktide suuremat tõenäosust. Seda eriti juhul ja kohas, kus kõrvuti või lähestikku asuvad mitmete erinevate nn kontrastsete maakasutuse põhiotstarvetega alad.

Detailplaneeringu kohustusega alaks on võetud Mehikoorma alevik, Meerapalu ja Järvelja küla (**tihedasustuse alade piiridega**).

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik Mehikoorma aleviku, Meerapalu ja Järvelja küla olemasoleval ja kavandata selgelt piiritletaval kompaktse asustusega territooriumi osal miljööväärtuslikel aladel, riikliku kaitse alla võetud maa-aladel ning lisaks seaduses toodud juhtudele väljaspool kompaktse asustusega territooriume: kinnistute jagamisel, kui selle käigus moodustatakse kolm või rohkem elamumaa krunti, ärimaa, tootmismaa, riigikaitsemaa või sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik ranna ja kalda piiranguvööndis.

#### **Mehikoorma alevik**

Mehikoorma alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Ala väärtused ja hinnang 3 palli skaalas:

Kultuurilis-ajalooline (2 palli): Mehikoorma ajalugu, kirik, tuletorn;  
 Esteetiline (3 palli): hästi säilinud küla, kruusane rand;  
 Looduslik (2 palli): Peipsi järv;  
 Identiteet (3 palli): kalastustraditsioon, Eesti piiri „eelpost“, oma kultuur;  
 Rekreatiivne ja turismipotentsiaal (3 palli): majutusturism, paadimatkad Peipsil, supelrand, Eesti-Vene piiriäärne ala.

Alevikus asub valla keskus. Aleviku maa moodustab kaubandus-, teenindus- ja üldkasutatavate hoonete maa ning elamumaa koos haljasaladega.

Valla keskuse arendamisel vallas lähtutakse mitmekesise teenindusega piirkonna loomise põhimõttest. Valla keskses peab olema tagatud esmatasandi teenuste kättesaadavus. Sadamas on täiendavalt reserveeritud transpordi- kaubandus-, teenindus- ja büroohoone juhtfunktsiooniga maa ning kavandatakse kaubandus- ja teenindusstruktuur, mis tagab muuhulgas ka puhkajate ja turistide teeninduse.

Osa detailplaneeringukohustusega ala määrab tüüpiline Peipsi äärne hästi säilinud väikeasula, kus on eriti tähtis arvestada väljakujunenud ehitusjoonega ning asustuse traditsioonilise paiknemisega tee ääres ja kogu mõjusfääri arhitektuurilise lahenduse sobilikkuse tagamisel. Oluline ajaloolise kompaktse rannaküla ning ilusa vaate ning rekreatiivse väärtusega hoonestamata mittesoise rannaala säilitamine; vaatekoridoride avatuna säilimine.

Olemasolevate hoonete remontimisel ja juurdeehituste tegemisel tuleb järgida hoonete arhitektuuri.

Elamumaa arendamisel, uue asustuse kujunemisel arvestatakse võimalusega kergliiklustee ja tänavavalgustuse rajamiseks. Lisaks elamule on lubatud elamukrundile ehitada kuni kaks kõrvalhoonet, suurim lubatud hoonete kõrgus on 6 meetrit. Lubatud on kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa kõrvalfunktsioon 20 % ulatuses.

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida olemasolevat õuestruktuuri, hooned paigutada õuel traditsiooniliselt, hooned peavad olema olemasolevatega sarnaste gabariitidega ehitusaluse pinna ja mahu poolest ning katusekaldega, kasutama peab Peipsi piirkonnale omast traditsioonilist ehitusmaterjali nagu tahutud ristpalk, laudisvooder. Soovitav on mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastikvoodrit jne).

Tootmismaa ja elukeskkonna kokkupuutekohtadele tuleb rajada kaitsehaljastusvööndid.

Alevikus asub piirivalvekordon, kuhu on planeeritud riigikaitse maa.

Parkimine reserveeritud elamumaa-aladel tuleb lahendada krundil.

Arendatava maa kasutusfunktsioonid ning sellest lähtuvalt parkimisvajadus määratakse detailplaneeringuga.



Korterelamu baasil kavandatakse sotsiaalkorterite ja tervisetoa rajamine.

Aleviku reserveeritakse täiendavalt puhkeala.

Planeeringuga kavandatakse avalikku kasutusse Mehikoorma tiigid.

Aktiivse puhke- ja sportimistingimuste parandamiseks ja edasiarendamiseks kavandatakse Mehikoorma sadamasse ligikaudu 12kohase kai ehitamine ning teeninduse (pils- ja fekaalivee, vastuvõtt, WC, dušš, kohvik, majutus) korraldamine. Planeeringuga kavandatakse järveäärne matkarada koos kergliiklusteega Meeksi oja suudmest Mehikoorma alevikku ja edasi Meeksi mõisa.

Matkaraja väljaarendamine toimub jätkuprojektina koostöös maaomanike ja vallavalitusega.

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse teemaa koridor uue tee rajamiseks Mehikoorma sadamasse.

Oluline on säilitada vaatekoridorid järvele.

### **Meerapalu küla**

Meerapalu küla on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Ala väärtused ja hinnang 3 palli skaalas:

kultuurilis-ajalooline (2 palli): tüüpiline Peipsi-äärne väikeasula, rannakülad;

esteetiline (3 palli): rannakülade omapära ja seotus Peipsiga;

looduslik (2 palli): Peipsi järv, Emajõe-Suursoo looduskaitseala;

identiteet (2 palli): loodusrikkus ja häirimatus;

rekreatiivne ja turismipotentsiaal (2 palli): taluturism, paadimatkad Peipsile, kalastamine.

Säilimistagavad meetmed:

Rannaküla miljöö ja ajalooliste ehitusjoonte säilitamine, sellekohaste ehitusjuhiste väljatöötamine ja propageerimine;

Liivaranna kinnikasvamise tõrje;

Veete (kanali) korrashoid;

Järve kaldale avalike juurdepääsude tagamine.

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgi olemasolevat õuestruktuuri, hooned paigutada õuel traditsiooniliselt, hooned peavad olema olemasolevatega sarnaste gabariitidega ehitusaluse pinna ja mahu poolest ning katusekaldega, kasutama peab Peipsi piirkonnale omast traditsioonilist ehitusmaterjali nagu tahutud ristpalk, laudisvooder. Soovitav on mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastikvoodrid jne).

Oluline säilitada vaatekoridorid.

### **Järvelja küla**

Järvelja küla on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Ala väärtused ja hinnang 3 palli skaalas:

Kultuurilis-ajalooline (3 palli): Eesti metsanduse ajalugu;  
 Esteetiline (2 palli): metsade ja metsanduse „kolleksioon“;  
 Looduslik (3 palli): mitmekesised metsad, Järvelja looduskaitseala;  
 Identiteet (2 palli): teaduslikku huvi pakkuvad puistud, looduskaitsekvartal, ürgsus;  
 rekreatiivne ja turismipotentsiaal (2 palli): Eesti metsanduse ajalugu.

Säilimist tagavad meetmed:

Põhiliseks säilimist tagavaks tingimuseks on ala väärtustavate metsandusteadlike ja –hariduslike tegevuste jätkamine ja mitmekesistamine ning juurdepääsuteede ja radade korrashoid

Puitehitustraditsioonide järgmine.

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgi olemasolevat õuestruktuuri, hooned paigutada õuel traditsiooniliselt, hooned peavad olema olemasolevatega sarnaste gabariitidega ehitusaluse pinna ja mahu poolest ning katusekaldega, kasutama peab Järvelja piirkonnale omast traditsioonilist ehitusmaterjali nagu tahutud ristpalk, laudisvooder. Soovitav on mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastikvoodrid jne).

Vajalik enne uute hoonete ehitamist ehitada välja väliskanalisatsioon ja vajadusel puhastusseadmed järve kaldal.

Seadusjärgsed kitsendused on kehtestatud Järvelja looduskaitseala kaitseeskirjadega.

Detailplaneeringu koostamise kohustus eeltoodud aladel tähendab, et uute hoonete ehitamine ja olemasolevate hoonete laiendamine ning maa-alade jaotamine kruntideks on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud detailplaneeringu alusel. Erandid on kehtestatud seadusega.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude korral kehtivad ühtlasi kõik üldised põhimõtted (punkt 2).

Miljööväärtusega aladel otsustatakse võimalike hoonestamise eritingimuste esitamine vastavalt sellele, milliste väärtuste alusel on ala miljööväärtuslikuks tunnistatud. Näiteks kultuurilis-ajaloolise väärtusega määratletud aladel võib olla õigustatud nõue hoonetele plekk-katuste või plastakende ja nendel nn tühjade aknaaukude mittelubatusel osas. Konkreetsed maakasutustingimused planeeringuga määratud miljööväärtuslike alade kohta esitatakse punktis 6.

Üldiseks põhimõtteks miljööväärtuslikel aladel on olemasolevate ehitiste säilitamine, originaali järgiv korrastamine. Olemasolevate hoonete laiendamine või uute hoonete püstamine peab olema põhjalikult kaalutletud, paikkonna väljakujunenud hoonestusega harmoneeruv.

Miljööväärtuslikel aladel on loodusliku atraktiivsuse säilimise huvides otstarbekas kasutada vabaplaneeringulist printsiipi. Kõrghaljastuse mahavõtmine võib toimuda omavalitsuse kooskõlastusel.

Projekteerimisel ja ehitamisel detailplaneeringu kohustusega kompaktse asustusega territooriumil tuleb järgida olemasolevat ehitusjoont. Uutel perspektiivsetel ehitusaladel määratakse lubatud ehitusjoon detailplaneeringuga.

Tehnovõrgud detailplaneeringu koostamisega kohustusega aladel tuleb projekteerida maa alla ja teemaale, võimalusel ühte kaevesse.

Juhul, kui detailplaneeringu kohustusega ala läbib või sellega piirneb aktiivse liikluskoormusega tee, siis on otstarbekas ja võimalusel tuleb kavandada nende vahele kaitsehaljastusvöönd.

## **2.6 Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad.**

Tartu maakonnaplaneeringuga on määratud Meeksi valla territooriumil asuvad olemasolevad tiheasustusega (kompaktse hoonestusega) alad. Need on järgmised:

- Mehikoorma alevikus;
- Aravu külas;
- Järvelja külas;
- Meeksi külas;
- Meerapalu külas;

Olemasolevad tiheasustusega (kompaktse hoonestusega) ala piirid on näidatud üldplaneeringu graafilises osas (põhikaardil). Üldplaneeringu kehtestamisega ei muudeta kehtestatud detailplaneeringuga ala automaatselt tiheasustusalaks, maa-ala muutmisel tiheasustusega alaks tuleb selleks teha eraldi omavalitsuse õigusakt.

Uusi tiheasustusega (kompaktse hoonestusega) alasid käesoleva planeeringuga ei kavandata.

## **3 Jäätmemajanduse põhimõtted**

Jäätmemajandust reguleerivateks dokumendiks vallas on Jäätmeseadus ja Meeksi valla jäätmekava 2008-2012.

Meeksi vallas tekkivad jäätmed ladestatakse peamiselt väljapoole valla territooriumi. Ohtlike jäätmete kogumis-ja üleandmiskoht asub Mehikoorma alevikus.

Jäätmekogumispunkti asukoht on näidatud üldplaneeringu kaardil.

Eesmärgiks on kõikide majavalduste ning ettevõtjate kohustus liituda korraldatud olmejäätmeveoga.

## **4 Veekaitse**

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestatava asutuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna ja kalda veekaitsevööndi laiuse sätestab *veeseadus*, kaldakaitse- ja ehituskeeluvööndi looduskaitseadus (vt II köide, punkt 5.7.1).

Käesoleva planeeringuga ettepanekuid ehituskeeluvööndi suurendamiseks või vähendamiseks ei tehta.

Uute puurkaevude rajamisele eelistada kasutuses olevate puurkaevude rekonstrueerimist ja ühendamist uute võrkudega.

Valla investeeringute toel rajatavate puurkaevude planeerimisel tuleks eelistada piirkondi, kus on võimalik liita maksimaalne arv uusi tarbijaid, tagamaks nende varustatus kvaliteetse põhjaveega.

Puurkaevude sanitaarkaitsealade ulatust üldplaneeringuga ei vähendata.

Pedaspää, Meerapalu ja Mehikoorma kalmistule ja surnuaedadele määratakse 300 meetri ulatuses sanitaarkaitseala, kus on keelatud rajada uusi joogiveehaardeid.

Kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveealade maakasutustingimused seatakse valla ehitusmäärusega.

## **5 Loodusobjektide ja kultuurimälestiste kaitse**

Looduskaitse eesmärk kohaliku omavalituse tasandil on piirkonna looduse eripära, kultuuri, asustust ja maakasutust esindavate väärtuslike maastike või nende üksikelementide kaitse ja kasutamise tingimuste määramine kohaliku omavalitsuse poolt.

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal. Kui nimetatud objektide säilimist ei suudeta tagada muul moel, võib kohalik omavalitsus võtta maa-ala kaitse alla, millel rakendatakse kaitsekorrana piiranguvööndit looduskaitseaduse tähenduses. Kaitsekorda võib leevendada kaitse-eeskirja või planeeringuga.

Käesoleva planeeringuga kohaliku tasandi kaitsealaid ei moodustata.

Planeeringuga tehakse ettepanek võtta kultuurimälestisena kaitse alla Meeksi külas Meeksi tuulik, Meeksi meierei ja Meeksi vallamaja ja kaitstavate looduse üksikobjektide nimekirja Järvelja tamm, Järvelja külas.

Vastavalt muinsuskaitseadusele on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevööndi laius 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistatud õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

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

## 6 Miljööväärtusega alad. Väärtuslike põllumaade ja looduskoosluste määramine

Miljööväärtuslike alade määratlemisel on lähtematerjaliks võetud Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” andmed, mille fookuses on kultuurmaastikud.

Miljööväärtuslike alade määratlemise eesmärgiks ei ole uute kaitsealade loomine, vaid olemasolevate maastike püsiväärtustele ja tervikmõjule tähelepanu juhtimine ning konkreetsete maakasutustingimuste kaudu selle tervikmõju säilimisele kaasaaitamine. Juhul, kui määratud maakasutustingimustega ei suudeta loodetud mõju säilimist tagada võib omavalitsus kaaluda kohaliku tasandi kaitseala moodustamist ja piiranguvööndi rakendamist looduskaitsealade tähenduses.

Valla territooriumil määratud miljööväärtuslike aladele seatud maakasutuse tingimused on säästva arengu põhimõtteid toetavad ja määratud maastiku kaitse ja hoolduse eesmärgi teenivad:

säilitada traditsioonilisi elemente, struktuure ja maakasutust;

sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti;

hooldada vanu parke ja puiesteid põhimõttel, et säiliks algupärane stiil, suuremate tööde korral konsulteerida haljastuspetsialistidega;

hooldada arheoloogia mälestisi (niitmine, võsaraie);

hoonete rekonstrueerimisel arvestada kohalike ehitustraditsioonidega ning kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.;

mõisakompleksides säilitada mõisa pea- ja abihooned autentsel kujul, vältides uusehitiste paigutamist mõisasüdamesse;

Planeeringuga on määratud järgmised miljööväärtuslikud alad: **Meeksi mõisa maastik** Meeksi külas ja **Vana küla Mehikoorma alevikus**.

### Meeksi mõisa maastik

Ala väärtused:

kultuuriline ajalooline väärtus,  
ajalooliste ehitiste olulisus kohalike arvates,  
sobiv puhkemaastik



Ala kirjeldus:

Meeksi mõis (Meeks in Kirchspiel Rappin, Kreis Werro), (saksa k *Meeks*) eraldati lõuna pool asuvast Röpina mõisast 1740. aasta paiku. 19. sajandil kuulus mõis pikalt von Knorringitele. Alates 1908. aastast kuni võõrandamiseni oli mõisa omanik Oskar von Stryk.

Mõisasüda oli välja ehitatud suurejoonelise stiilse kompleksina, mis ei ole aga meieni terviklikult säilinud. Suures pargis olev peahoone on hävinud, alles on pika ühekorruselise valitsejamaja müürid. Pargist läänes on säilinud kaaravade- ja nišsidega kaunistatud ait (varemeis) ja tall-tõllakuur, samuti maakividest kaunis kuivatihooned.

Seadusjärgsed kitsendused kehtestatud: kaitstav park ja riikliku kaitse all olevad arhitektuurimälestised.

Ehitustegevuses miljööväärtuslikul hoonestusalal peab eelistama olemasolevate hoonete taastamist ja restureerimist, järgima olemasolevaid hoonestus- ja ehitustavasid ( hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning säilitama hoonestusala terviklikkuse.

### **Mehikoorma alevikus Vana küla.**

Peipsi järve äärne ajalooline vana küla iseloomuliku kruntide väiksuse, ehitiste paiknemise ja arhitektuuriga.

Ehitustegevuses miljööväärtuslikul hoonestusalal peab järgima olemasolevaid hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning säilitama hoonestusala terviklikkuse.

Käesoleva planeeringuga väärtuslike põllumaid ei määrata.

Vallas on haritavat maad ca 4017 ha. Põldude keskmine boniteet on 25.

Põllumajandus on võrdlemisi ebatasuv, kuid traditsiooniliselt on Aravu piirkond olnud põllumajanduspiirkond ning toimiv loomakasvatus ja taimekasvatus on vallas olemas.

Samuti on oluline põldude majandamine külamaastiku ajaloolise, esteetilise ja loodusliku väärtuse säilitamiseks.

## **7 Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine**

Rohelise võrgustiku eesmärk on kujundada looduslike alade nii ökoloogilisest, loodus- ja kesk-konnakaitsest kui ka sotsiaalsest aspektist põhjendatuim ruumiline struktuur. Roheline võrgustik koosneb tuumaladest ja neid ühendavatest koridoridest. Tuumalad sisaldavad olulisi elupaiku ja kasvukohti, mis tagavad soodsad tingimused

liigipopulatsioonidele nagu näiteks soo- või metsamassiivid või ka linnurikkad kaldaalad.

Tuumalad on omavahel ühendatud koridoridega, milleks on tavaliselt maastiku joonelemendid – järvekallas, võsaribad, samuti suuremad või väiksemad omavahel ühendatud metsaosad, mis võimaldavad nii taime- kui ka loomaliikidel (aga ka konkreetsetel isenditel) jõuda ühelt tuumalalt teisele.

Koridorid ühendavad struktuuri tervikuks, kus on võimalik liikide levik ja asurkondade genofondi vahetus ning sedakaudu lokaalsete looduskahjustuste korvamine ja mitmekesisuse taastootmine.

Nullalad on valdavalt looduslikud alad, mis omavad vaadeldava põhisüsteemi suhtes kõrgemat potentsiaali ja kus konkureerivate süsteemide surve on vähe tõenäone. Neid võib vaadelda kui eelistusalasid, mida saab kasutada roheline võrgustiku arendamiseks kui ka kaitsvate puhveraladena. Nullalad võivad olla erinevatele, ka vastandlikele süsteemidele reservalaks.

Kohaliku roheline võrgustiku elementide tasand vastab üldises roheline võrgustiku süsteemis mikrotasandile. Mikrotasandi tugialade läbimõõt on üldjuhul 1-5 km ja ribastruktuuride (koridoride) läbimõõt 300-2000 meetrit. On mõistlik eeldada, et mitmetes kohtades toimivad roheline koridoridena ka oluliselt kitsamad alad, seda eeskätt järvekeskkonna vahetus läheduses.

Üldplaneeringu ülesanne on täpsustada maakondliku rohevõrgu struktuurielementide piire.

Roheline võrgustiku määramisel valla tasandil on aluseks võetud Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, millega seatakse roheline võrgustiku tugialad ja koridorid ning nende üldised maakasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise maakonnatasandil.

**Tuumalad.** Roheline võrgustiku määramisel on aluseks võetud suuremate rohestruktuuri elementide (metsad, soostunud metsad, rabad pool-looduslikud rohumaad, kaldaalad, jms) levik valla haldusterritooriumil. Samuti on arvestatud kaitsealade (Emajõe Suursoo sookaitseala, Järvelja LKA ja Meeksi park), linnuhoiuuala (Emajõe suudmeala hoiuuala) paiknemisega ja vääriselupaikade inventeerimisel leitud aladega.

Maakonna suurem tuumala, Emajõe Suursoo sookaitseala/maastikukaitseala – 317 km<sup>2</sup>, paikneb valla territooriumi äärealadel, kus inimtegevus on vähem intensiivne.

Oluline tuumalad ühendav koridor põhja-lõuna suunal on Peipsi järve kaldaala riba. Olles ühenduslüli Emajõe Suursoo ja Põlva maakonna Meelva ja Räpina poldri Natura 2000 aladele. Lisaks väiksemad koridorid kõikide tuumalade vahel moodustavad ühtse rohevõrgustiku terviku. Roheline võrgustiku elemendid on esitatud kaardil.

Roheline võrgustiku tagamise peamiseks eelduseks on tuumalade kokkulangevus looduskaitsealade, Natura 2000 alade, Peipsi järve kaldakaitsevööndiga ja Järvelja Looduskaitsealaga. Kaitsealade valitseja on Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon. Kitsendused majandustegevusele ja maakasutusele on sätestatud iga konkreetse kaitseala kaitse-eeskirjas või looduskaitseadusega.

Käesoleva planeeringuga maavarade kasutusele võttu ette ei nähta, millega luuakse eeldused ka soostunud alade ja rabade (kui ühe olulise osa tuumalade ja koridoride koosseisust) säilimisele. Suur osa valla territooriumil paiknevatest vääriselupaikadest jääb rohelise võrgustiku tuum- ja koridorialadele. Vääriselupaikades on soovituslikud peamised hoiumeetmed. Peamiseks eesmärgiks on hoiduda majandamisest, mis on ka rohestruktuuride säilimist tagavaks eelduseks.

### **Rohelist võrgustikku iseloomustab alljärgnev:**

täiendab funktsionaalselt kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks; võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmenemine, korvamine ja ennetamine ning koosluste areng looduslikkuse suunas. See kõik toetab bioloogilist mitmekesisust ja tagab stabiilse keskkonnaseisundi; väärtuslike maastike, ökosüsteemide ja liikide kaitse; looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine inimestele; maastike ökoloogilise, kultuurilis-ajaloolise, esteetilise ja identiteeti toetava väärtuse teadvustamine ja säilitamine; keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine; hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne); looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni planeerimine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine inimestele.

### **Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused**

Kaitsealadele jäävate rohestruktuurielementidel kehtivad kinnitatud kaitse-eeskirjad ja kaitsekorralduskavad;  
Tugialadel ja koridoridel paikneva tulundusmetsa arendamist ei piirata, v.a väärtuslikud märgalad, veekogude kaldalad, vääriselupaigad, kaitsealad ja seadustest tulenevad piirangutega alad;  
Tulenevalt maakonnaplaneeringust võrgustiku funktsioneerimiseks rohelise võrgustiku struktuurielementidel looduslike alade osatähtsus tuumaladel ei tohi langeda alla 90%;  
Vältida tuumaladele ja koridoridesse olulise ruumilise mõjuga objektide kavandamist; Kavandatava asustuse planeerimisel jälgida, et ei lõigataks läbi rohelisi koridore ja seataks ohtu rohelise võrgustiku toimimine või tuleb leida samaväärne asenduskoridor;  
Kaitsealuste liikide elupaikades tohib teha metsaraiet vaid kaitsekorralduskavas planeeritud kohtades ja ulatuses;  
Järgida keskkonnakaitsenõudeid ja –soovitusi majandustegevuse arendamisel; tagada vääriselupaikade ja haruldaste taimekoosluste säilimine.

### **8 Jäätmekäitlus ja prügilate keskkonnamõju vältimise ja vähendamise põhimõtted**

Prügila kasutamisel, sulgemisel ja järelhooldel perioodil tuleb nii palju kui võimalik vältida või vähendada jäätmete ladestamisest ja ladestatud jäätmetest lähemas ja kaugemas tulevikus tuleneda võivat negatiivset mõju keskkonnale, eelkõige pinna- ja põhjavee ning pinnase ja õhu saastamist, kasvuhooneefekti põhjustavate gaaside teket ja nendest mõjudest tulenevat mistahes riski inimese tervisele.



Arvulist normi mitteületava või arvulise normiga reguleerimata negatiivsete keskkonnamõjude (keskkonnahäiringute) nagu hais, tolm, müra, aerosoolide teke, põlengud prügilas, ladestatud jäätmete tuulega kandumine, lindude, näriliste ja putukate kogunemine, vähendamiseks ja võimalusel vältimiseks tuleb rakendada kõiki sobivaid meetmeid, mille kulud ei ole selgelt ülemäärased.

Valla tiheasustuspriirkondades olmejäätmete kogumist ja äravedu korraldab kohalik omavalitsus, OÜ Latikas ja SA Järvelja Öppe- ja Katsemetskond. Selleks korraldatakse iseseisvalt või koostöös teiste omavalitsuste organitega korraldatud jäätmeveo eri- või ainuõiguse andmiseks avalik konkurss konkurentsiseaduse alusel kehtestatud korras.

Riikliku jäätmekava ja Tartumaa maakondliku jäätmekava alusel suletakse kõik väikeprügilad ning jäätmete vastuvõtul ning ladestamisel hakkavad teenindama regionaalprügilad.

Tartumaa jäätmekava alusel jääb vald Kagu-Eesti regionaalprügila teenindada.

Kagu-Eesti regionaalprügila valmimisel lõpetatakse tavajäätmete vedu Aardlapalu prügilasse hiljemalt 2009 aastal.

Igapäevasemate liigiti kogutud jäätmete tarbeks paigutatakse Mehikoormasse, Aravusse, Meerapallu ja Järveljale vastavad konteinerid.

Eeltoodule tuginedes jäätmehooldusmaad käesoleva planeeringuga ei reserveerita.

Erinevat liiki jäätmete käitlemine valla territooriumil toimub vastavalt valla jäätmekavale.

## **9 Maavarade kasutamine**

Planeeringuga ei nähta ette valla territooriumil maardlate kasutuselevõttu.

Füüsilisest isikust kinnisasja omanikul on oma kinnisasja piires õigus kaevandamisloata võtta maavaravaru või looduslikku kivimit, setendeid, vedelikku või gaasi, mis ei ole maavaravaruna arvele võetud, isikliku majapidamise tarbeks. Omanik on kohustatud korrastama maavaravaru võtukoha.

## **10 Tehniliste infrastruktuuride arendamise põhimõtted**

Tehniliste infrastruktuuride arendamise üldiseks eesmärgiks peab olema üldise elektri-, gaasi-, side ja muude ühenduste tagamine. Oluline on, et sageli paljusid kinnistuid läbivate rajatavate tehnovõrkudega kaasnev üldine talumiskohustus oleks mõõdukas. See ei tohi piirata maa omanikku rohkem, kui see on üldsuse ja tehnorajatiste omanike huvidega põhjendatav. Tehnorajatise projekteerimise ja ehitamisega tuleb võimalikult vähe takistada kinnisasja eesmärgipärast kasutamist, võimalikult palju vältida asjaolusid, mis võivad kaasa tuua takistuse kinnisasja eesmärgipärasel kasutamisel või valla üldplaneeringu realiseerimist.

Arengu kavandamise eeltööna tuleb kõigepealt selgitada välja olemasolevad trassid, millistest suures osa valla kohta usaldusväärsed andmed puuduvad.

Tervikuna tuleb uusi tehnovõrke maksimaalse võimaluse piires projekteerida ja ehitada avalike teede maale või selle võimaluse puudumisel nende teede kaitsevöönditesse.

Detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestusega aladel tuleb tehnovõrgud (eelkõige elektri kaablid) projekteerida maa-aluste kaablitena. Erandid võib ette näha detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamisel või projekteerimistingimustega juhtudel, kui seadusest tulevalt ei ole detailplaneeringu kohustusega alal planeeringu koostamine nõutav.

Igal konkreetsel juhul tuleb tegeliku trassi asukoha kindlakstegemiseks lähtuda eelkõige asjaõigusseaduses, planeerimisseaduses ja ehitusseaduses sätestatud õiguslikest alustest.

### **10.1 Elekter**

Elektrivõrke vallas haldab Eesti Energia jaotusvõrgu Tartu piirkond.

Põhiliinide osas ei ole muudatusi ette näha, samuti ei kavandata rajada uusi piirkonna alajaamu. Olemasolevad põhiliinid jäävad samadele trassidele ja rekonstrueerimine toimub vastavalt Eesti Energia arengukavale ja liinide tehnilisele seisukorrale. Täiendavate liinide väljaehitamine toimub projektipõhiselt seoses liitumissooviga.

### **10.2 Side**

Sideliinide arendamise eesmärk on üldise kvaliteetse digitaalside kasutusvõimaluse tagamine kogu valla territooriumil elamutele ja ettevõtluse tarbeks. Maksimaalselt tuleks eelisarendada nn fikseeritud võrgu rajamist, vajadusel sellele alternatiivse otsides (RDSL). Muude tehnovõrkude ehitamisel on otstarbekas arvestada kohe andmeside vajadusteks vajalike kaablitega vältimaks korduvaid kaevamistöid. Oluliseks televõrkude arendamise eelduseks on koostöö ka kõigi mobiilsideoperaatoritega, välja selgitades valla piiri lähedal, naaberomavalitsuste territooriumil asuvate mobiilsidemastide võimalusi andmesidelahenduste loomiseks. Koostöös teenusepakkujaga luua elanikkonnale ligipääs kvaliteetsele internetiühendusele.

### **10.3 Vesi ja kanalisatsioon**

Ühisvee- ja kanalisatsioonitrassid on välja ehitatud Mehikoorma keskses (vajavad remonti), Aravu külas ja Järvelja.

Olemasolevate võrkude rekonstrueerimisel tuleb prioriteetseks pidada Mehikoorma aleviku vee- ja kanalisatsioonitrasside rekonstrueerimist ning Järvelja järve piirkonda uute vee- ja kanalisatsiooni võrkude ehitamist.

Ülejäänud valla külades on veevarustus salv- ja puurkaevudel ning heitveed juhitakse kogumiskaevudesse.

Külades ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine suurte kulude tõttu majanduslikult põhjendatud ja vajalik. Suurema reostuskoormusega ettevõtete puhul (puhkekompleks, tööstus) on vajalik väikepuhastite rajamine.

Pedaspää, Meerapalu ja Mehikoorma kalmistule määratakse 300 meetri ulatuses sanitaarkaitseala, kus on keelatud rajada uusi joogiveehaardeid.

Reoveepuhasti sanitaarkaitsetsoonis on seadusest tulenevalt keelatud hoonete ehitamine ja joogivee salvkaevude rajamine.

Kavandatavate vee- ja kanalisatsioonitrasside asukoha määramine uutel perspektiivsetel ehitusaladel on otstarbekas läbi valla osaüldplaneeringu koostamise või suurema ala kohta koostataval krundijaotuskaval, millel määratakse liikluskorralduse skeem, tehnovõrkude koridorid, lepatakse kokku detailplaneeringute koostamise järjekord arvestades pikkade tühjade trasside ehitamise vajaduse vältimisega.

Meeksi valla reoveekogumisaladeks on määratud Mehikoorma aleviku ning Aravu ja Järvelja külade detailplaneeringuga kohustuslikud alad.

Edasine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaarendamine toimub vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale, millega arvestatakse detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel.

Nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkondades tuleb nn imbsüsteemide kasutamisel omapuhastina silmas pidada, et bioloogiliselt puhastamata heitvee pinnasesse juhtimine on keelatud vastavalt seadusele.

## **11 Maaparandussüsteemi maa-ala kitsendused**

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa ja eluasemekohtade maa kuivendamiseks ja niisutamiseks või veerežiimi kahepoolseks reguleerimiseks vajalike rajatiste ja hoonete (edaspidi maaparandusehitise) kogum koosnedes kuivendusvõrgust või niisutusvõrgust.

Ühiseesvoolu kaudu on tagatud mitmel kinnisasjal asuva maaparandussüsteemi toimimine.

Kuivendussüsteemi suubla on looduslik veekogu, kuhu suubub liigvesi eesvoolu või reguleeriva võrgu kaudu. Maaparandussüsteemi maa-alaks loetakse maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Reguleeriv võrk peab tagama liigvee äravoolu kuivendusvõrgust või vee juurdevoolu niisutusvõrku ning olema võimalikult suure isepuhastusvõimega.

Maaparandussüsteem või selle osa on maatüki oluline osa kuuludes maaomanikule. Maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel on lubatud:

- maa-ala siht- või kasutusotstarvet muutmise;
- kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, ümberkruntimine, jagamine, ühendamine, liitmine või eraldamine.

Maaparandussüsteemi omanik või isik, kes õigussuhte alusel kasutab maaparandussüsteemi oma valduses oleval kinnisasjal (maavaldaja) peab maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandustöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks Maaparandusseaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 esitatud nõuetele:

- reguleeriv võrk peab tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu;
- eesvool peab tagama liigvee äravoolu kuivendusvõrgust või vee juurdevoolu niisutusvõrku ning olema võimalikult suure isepuhastusvõimega.

Kinnisasja maakasutuse muutmise või maakorraldustoimingu kooskõlastus ei anna õigust muuta maakasutust või teha maakorraldustoiming kinnisasja omaniku loata.

Maa kruntimisel või ümberkruntimisel kooskõlas maakorralduslike õigusaktidega tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine ja kaitse. Maaparandusbüroo juhataja kooskõlastab kinnisasja maakasutuse muutmise või maakorraldustoimingu taotluse selle saabumisest arvates kümne tööpäeva jooksul.

Veekaitsevöönd maaparandussüsteemil on:

- peakraavidel ja kanalitel ning maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga üle 10 m<sup>2</sup> – 10 m;
- maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km<sup>2</sup> – 1 m.

Kalda ehituskeeluvöönd maaparandussüsteemil on:

- üle 10 ha suurusel veehoidlal, üle 25 ruutkilomeetri valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit;
- kuni 10 hektari suurusel veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit.

Kalda piiranguvöönd maaparandussüsteemil on:

- üle 10 hektari suurusel veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit;
- kuni 10 hektari suurusel veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.

## **12 Liikluskorraldus ja selle arendamise põhimõtted**

Liikluskorralduse arendamise põhimõtteks on tagada valla elanikele avalik, mõistlik ja ohutu liikumisvõimaluste terviksüsteem terve valla haldusterritooriumil. Selleks on vaja rakendada ja arendada vajalikke tehoiumeetmeid ja võimalikult optimaalset liikluskorraldust.

Teede tehnilise seisukorra parandamiseks ja piirkonna arengueelduste loomiseks on määravateks meetmeteks:

mustkatte paigaldamine riigimaanteedele (Mehikoorma- Meerapalu ja Lääniste-Järvselja- Sikakurmu) ja tähtsamatele (bussiliinidega) kohalikele teedele koos kaasnevate tee-elementide (kraavid, truupid) väljaehitamisega.

Liikluse korraldamine toimub liiklusmärkide, teemärgiste, piirete ja muude liikluskorraldusvahenditega. Nende õige paigutuse ja korrashoiu tagab teeomanik või tehoiu korraldamise eest vastutav isik.

Detailsed meetmed liikluskorralduse arendamiseks sätestatakse omavalitsuse tehoiukavas.

Uute teedena näeb planeering ette Mehikoorma sadamale uue juurdepääsutee rajamist ja jalakäijate/jalgrattateede rajamist Mehikoorma- Meeksi oja suue, Mehikoorma-Aravu ja Mehikoorma- Meeksi mõisa vahel.

## **13 Avaliku huvi määratlemine eraõigusliku isiku maal**

Avaliku huvi määratlemisel eraõigusliku isiku maal tuleb igakordselt kaalutleda, milles avalik huvi seisneb ning kuidas avalike ja üldise huvide realiseerimine võimalikult vähimal viisil koormaks maa omanikku.

Avaliku huvi olemasolu on tee munitsipaalomandisse taotlemise otsustuse aluseks ja eelduseks.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus tuleb ette näha eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Planeeringu koostamise ajal on sõlmitud lepingud 88 maaomanikuga või seatud servituudid avalike huvidega teede eramaaomanikega.

Planeeringu koostamise ajal ei ole sõlmitud lepinguid või seatud servituute järgmiste avalike veekogude juurdepääsude tagamiseks (koos võimaliku lahendusega):

Järvelja järv juurdepääs valla territooriumilt Järvelja järve kallasrajalt.

Peipsi järv- teoreetiline juurdepääs on võimalik järve kallasrajalt, otstarbekas on siiski luua juurdepääsud: Meerapalu, Laaksaare, Jõepera, Mehikoorma, Meeksi oja suudmest ja/või maaüksuselt, mida on seni aktiivselt kasutanud näiteks kalastajad.

Mehikoorma aleviku õigeusu kiriku maaüksusele on kavandatud juurdepääs üle Lutheri koguduse, *Pärna ja Kahuri maaüksuste*, milliseks otstarbeks on kavandatud olemasolevale teele avalik kasutus.

Uute teedena näeb planeering ette Mehikoorma sadamale uue juurdepääsutee rajamist ja veel jalakäijate/jalgrattateede rajamist Mehikoorma- Meeksi oja suue, Mehikoorma- Aravu ja Mehikoorma- Meeksi mõis vahel.

Eratee omaniku keeldumisel, tee avaliku kasutamise lepingu sõlmimisest, seatakse maaüksusele realservituut või sundvõõrandatakse tee munitsipaalomandisse seadusega ettenähtud korras.

#### **14 Ettevõtluse arendamise põhimõtted**

Ettevõtluse arendamise eesmärgid vallas on elanikkonna tööhõive parandamine ja sissetulekute suurendamine, mis peab tagama valla eelarve stabiilse kasvu ja investeringute võimaluse üldistes ja avalikes huvides.

Vallapoolsed ettevõtluse arendamise olulisteks võimalikeks meetmeteks tuleks pidada:

infrastruktuuride (teed, soojusenergeetika, veevarustus ja kanalisatsioon, telekommunikatsioonid) korrashoid ja arendamine;

investeeringuvõimaluste, potentsiaalsete tootmisobjektide- ja maade ning reserveeritud elamumaade reklaamimine, mis sidustaks huvitatud isiku vallaga;

puhkamisvõimaluste reklaamimine ja suunatud töö valla mainekujundusse;

valla ametiasutuse poolt küsimuste kompetentne ja tähtajaline menetlemine.

Vastavalt Säästva arengu seadusele võib omandi kasutamise ja ettevõtlusega tegelemise õigust seadusega kooskõlas kitsendada, lähtudes vajadusest kaitsta loodust, kui inimkonna ühisvara ja rahvuslikku rikkust. Üldplaneeringu ja kogu planeerimissüsteemi kaudu tuleb niivõrd, kui see on võimalik vältida ökosüsteemi taastus- ning taluvusvõime piiride ületamist. Tootmisettevõtted peavad oma kuludesse kalkuleerima looduskeskkonnale kahjulike mõjude heastamise.

Tootmisaadel, mida ei ole viimase 5 aasta jooksul kasutatud, koostada tootmishoonete tehnilise seisukorra ja keskkonnaseisundi hinnang ning amortiseerunud hooned lammutada.

## 15 Maakasutuse põhikasutusotstarbed ja võimalikud kõrvalotstarbed

### 15.1 Maade reserveerimine ehk uute maakasutusotstarvete kavandamine

Käesoleva üldplaneeringuga on fikseeritud olemasolevad maakasutuse põhisihotstarbed ja püütud leida maa-aladele uusi võimalikke kasutusviise maade reserveerimise ehk uute otstarvete kavandamise näol. Maakasutuse kasutusotstarvete määratlemine planeeringus on erineva üldistustasemega hajaasustusega aladel ja detailplaneeringukohustusega kompaktse hoonestusega aladel.

Arendustegevuse käigus tuleb oluliseks tuleb pidada teatud valikuvõimaluse säilitamist üksteisega sobivate kasutusotstarvete osas kohtades, kus täpne tulevikuvision puudub või on mõeldavad mitmed reserveeritavad funktsioonid. Sellisteks „segafunktsioonidega aladeks“ võivad näiteks olla tootmise- ja ärimaad, elamu- ja ärimaad, vajadusel polüfunktsionaalne keskus jne. Võimalike kõrvalotstarvete summa ehitiste ja rajatiste kasutusotstarvete järgi ei tohi ületada 49%. Puhke- ja virgestusmaal on maakasutusel lubatud äriotstarve kuni 25% ulatuses, kui see toetab põhifunktsiooni. Ärimaa ei tohi rikkuda selle ala esteetilist ja puhkeväärtust. Põhifunktsiooni toetavus või mittetoetavus peab sel juhul olema igakordse kaalutamise objektiks.

Maakasutuste põhilise kasutusotstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe seosed on esitatud tabelis 15.

Tabel 15. Maakasutuste põhilise kasutusotstarbe ja katastriüksuse sihtotstarbe seosed

Üldplaneering		Kataster	
Tähis	Maauksuse põhikasutusotstarve	Tähis	Katastriüksuse sihtotstarve
C	Keskuse maa	Ä	Ärimaa
		Üh	Sotsiaalmaa (Ühiskondlike ehitiste maa)
B	Kaubandus-, teenindus- ja	Ä	Ärimaa
	büroohoone maa	Üh	Sotsiaalmaa (Ühiskondlike ehitiste maa)
AV	Valitsus- ja ametiasutuste maa	Üh	Sotsiaalmaa (Ühiskondlike ehitiste maa)
		R	Riigikaitsemaa
AA	Üldkasutatava hoone maa	Üh	Sotsiaalmaa (Ühiskondlike ehitiste maa)
		Ä	Ärimaa
EV	Pere- ja ridaelamumaa	E	Elamumaa
EK	Korterelamu maa	E	Elamumaa
ES	Hooajalise elamu maa	E	Elamumaa
LT	Teemaa	L	Transpordimaa
LE	Liiklust korraldava ja teenindava	L	Transpordimaa

	ehitise maa	Ä	Ärimaa
		Üh	Sotsiaalmaa (Ühiskondlike ehitiste maa)
LR	Raudteemaa	L	Transpordimaa
LL	Lennuvälja maa	L	Transpordimaa
LS	Sadama maa	T	Tootmismaa
		Ä	Ärimaa
		Üh	Sotsiaalmaa (Ühiskondlike ehitiste maa)
OJ	Jäätmekäitluse maa	J	Jäätmeheidla maa
OT	Tehnoehitise maa	T	Tootmismaa
		Ä	Ärimaa
		J	Jäätmeheidla maa
		L	Transpordimaa
RR	Riigikaitsemaa	R	Riigikaitsemaa
RS	Sisekaitsemaa	R	Riigikaitsemaa
TT	Tootmismaa	T	Tootmismaa
TL	Laohoone maa	T	Tootmismaa
		Ä	Ärimaa
		R	Riigikaitsemaa
TM	Mäetööstusmaa	K	Mäetööstusmaa
		K (Tt)	(Turbatootmismaa)
PP	Puhke- ja virgestusmaa	Üh	Sotsiaalmaa (Ühiskondlike ehitiste maa)
		Üm	Üldkasutatav maa
		Ä	Ärimaa
PR	Superanna maa	Üm või Ä	Üldkasutatav maa või Ärimaa
HM	Haljasala ja parkmetsa maa	Üm	Üldkasutatav maa
HL	Looduslik haljasmaa	Üm või M	Üldkasutatav maa või Maatulundusmaa
HK	Kaitsehaljastuse maa	Üm	Üldkasutatav maa
K	Kalmistumaa	Üm	Üldkasutatav maa
V	Veeala	V	Veekogude maa
MP	Põllumajandusmaa	M	Maatulundusmaa
MM	Metsamajandusmaa	M	Maatulundusmaa
	näidatakse rastriga	H	Kaitsealune maa
		S	Sihtotstarbeta maa

Planeerimisseaduse kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe planeerimisseaduse kohase üldplaneeringu alusel. Planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Ehitise või selle osa kasutamise otstarbe muutmisel, kui see ei too kaasa ehitamist, määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe või sihtotstarbed

ehitusseaduse kohases ehitise kasutusloas nimetatud ehitise või selle osa kasutamise otstarbe või otstarvete alusel.

Kui ehitise või selle osa kasutamise otstarbe muutmiseks kaasneb ehitamine, mis ei too kaasa detailplaneeringu koostamise kohustust, määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe või sihtotstarbed ehitusseaduse kohases ehitusloas või kirjalikus nõusolekus nimetatud ehitise kasutamise otstarbe või otstarvete alusel.

Määratav katastriüksuse sihtotstarve või sihtotstarbed ei tohi minna vastuollu maakasutuse põhikasutusotstarbega. Vastasel juhul on katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks kohustuslik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine.

Haldusõigusrikkumise seadustik sätestab karistused kinnitatud planeeringu või kohaliku omavalitsusorgani otsusega või muude õigusaktidega määratud maakasutuse sihtotstarbest omavolilise kõrvalekaldumise eest.

Üldplaneeringu alusel saab muuta maakasutuse sihtotstarvet kohe, kehtestades omavalitsuse õigusaktiga maale uue, senisest erineva sihtotstarbe või siis reserveerida maa-ala mingiks kindlaks otstarbeks.

Maa reserveerimine ehk maa uue kasutusotstarbe kavandamine planeeringu kontekstis on eelkõige võimaluse ettenägemine võtta mingi maa-ala kasutusele selle senisest otstarbest erineval viisil, kui selleks tekib huvi või vajadus. Maa-alade kasutuselevõtmine reserveeritud otstarbel saab toimuda määratud üldiste ja konkreetsete planeeringuga sätestatud põhimõtete alusel vastavalt kas siis hajaasutusega või detailplaneeringu koostamise kohustusega alade kohta.

Reserveeritud maad on kantud üldplaneeringu kaardile vastava kasutusotstarbe värvi kaldviirutusega.

### **15.1.1 Elamuehituse otstarbel maade reserveerimine**

Arvestades senist asustusstruktuuri, analüüsides elamuehituse otstarbel toimunud kinnisvaratehinguid ja eraisikute suurenenud huvi konkreetsete piirkondade kohta on elamuehituse otstarbel reserveeritud maa kantud planeeringukaardile kollase kaldviirutusega. Korruselamute ehitamiseks planeeringuga uusi maa-alasid ei kavandata. Valla arengukavas sätestatud eesmärkide saavutamiseks võivad reserveeritud elamumaad olla munitsipaalomandi tekke või taotluse aluseks.

Planeeringuga nähakse ette võimalikke uusi elamumaa-alade kavandamist (Mehikoorma alevikku, Meeksi küla Pihuste piirkonda, Jõepera küla nn Vanaküla piirkonda, Meerapalu külla).

Algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud on loetletud LISA 1-s.

### **15.1.2 Ettevõtlusotstarbel maade reserveerimine**

Äriotstarbel on eraldi reserveeritud maad Mehikoorma alevikus.

Tootmisotstarbel maade määratlemisel on aluseks eelkõige asukohast lähtuv olemasolev situatsioon, kus arvestades funktsionaalset sobivust, olemasolevat kasutamata ehitussubstantsi, tehnilisi infrastruktuure jms on leitud täiendavaid võimalikke alasid tootmistegevuseks.



### 15.1.3 Üldiste ja avalike huvide otstarbel maade reserveerimine

Üldiste huvidega olemasoluga maadena tuleb planeeringus käsitleda kõiki maid, kus määratud maakasutuse põhikasutusotstarve või selleks otstarbeks reserveeritud (kavandatud) maa on seostatav katastriüksuse sihtotstarbega Sotsiaalmaa (Ü) ja selle alaliikidega Ühiskondlike hoonete maa (Üh) ja Üldmaa (Üm). Samuti transpordimaa otstarbega maad (vt ka punkt 15.1.4). Sellised maad võivad kõikidel juhtudel olla munitsipaalmaa taotlemise aluseks. Igal konkreetsel juhul otsustab taotlemise omavalitsuse volikogu.

Perspektiivsete puhke- ja virgestusaladena on planeeringusse kantud:  
 Meerapalu koolimaja plats rahvaürituste korraldamise kohana  
 Meerapalu suplusrand  
 Mehikoorma tuletorniplats  
 Mehikoorma suplusplats  
 Mehikoorma tiikide ümbrus  
 Järvelja järve äär  
 puhke- ja spordirajatiste maad Meeksi mõisas, Meeksi oja suudmel.  
 Meeksi mõisa park  
 Aravu kiigeplats  
 Jõepera kiigeplats

### 15.1.4 Transpordimaa reserveerimine

Transpordimaad on planeeringus eraldi reserveeritud:  
 Mehikoorma alevikus sadama teenindamise vajadustega;  
 Mehikoorma alevikus, Meeksi, Aravu külas perspektiivse kõnni- jalgrattatee rajamiseks asulate vahele;  
 Järvelja, Aravu, Mehikoorma alevikus, Meerapalu külades puurkaev-pumbamaja teenindamise tagamiseks.

Üldjuhul tuleb maa vajadus liikluskorralduse määramiseks teemaa vajadusteks ning liiklust korraldavate ja teenindavate ehitiste tarbeks, mingiks funktsiooniks reserveeritud maadel, lahendada detailplaneeringu käigus. Tee vajadusteks määratav maa peab olema piisav, et mahutada sinna ka tehniliste infrastruktuuride trassikoridorid.

## 16 Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneeringu (ka detailplaneeringu) elluviimiseks on võimalik kasutada kinnisasja sundvõõrandamist (s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest) Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel.

Kohalik omavalitsus on kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestusalal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringu või üldplaneeringuga; nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel;

piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimalikuks.

### **17 Strateegilise keskkonnamõju hindamine**

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärgiks ja sisuks on keskkonnakaalutluste integreerimine strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisse ning nende arvestamine dokumentide kehtestamisel ja elluviimisel. Vajalik on selgitada, hinnata ja kirjeldada kavandatava tegevuse eeldatavat mõju keskkonnale, analüüsida selle mõju vältimise või leevendamise võimalusi ning teha ettepanek sobivaima lahendusvariandi valikuks.

Planeeringu elluviimisega kaasneva võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine on toimunud planeerimisseaduse kohaselt iseseisva protsessina planeeringu koostamise käigus.

### **18 Territoriaalsed huvid**

Valla arengukava sätestab valla territoriaalse terviku säilitamise eraldi või teise omavalitsusega koos. Lihtsate ja selgete piiride tekitamiseks on põhjendatud maakorralduslikest põhjustest tehtavad piirimuudatused.

### **19 Maa taotlemine munitsipaalomandisse**

Munitsipaalkinnisvara tekkimise põhjenduseks saab olla avalik huvi kinnisasja kasutamiseks üldiseks otstarbeks, valitsemiseks või kinnisasja kasutamine tulu saamiseks. Kõikideks nendeks eesmärkideks võib vallavara omandada kinnisvaratehingu käigus või taotleda munitsipaalomandisse maareformi käigus vastavalt otsustamise pädevusele, kas maavanemalt või Vabariigi Valitsuselt. Erandiks saab olla munitsipaalkinnisvara tekkimine pärimise teel või kingituse saamise korras.

Üldisel otstarbel kasutatav valla kinnisvaraks on avalikud asjad, mida iseloomustab kättesaadavus kõigile. Need on avalikud teed, tänavad, väljakud, pargid, haljasalad jne. juurdepääsude tagamiseks avalikele objektidele, arendatavatele elamumaadele jms.

Valitsemise otstarbel kasutatakse kinnisvara, mis on vajalik volikogule, valitsusele või tema struktuuriüksusele põhimääruses ettenähtud ülesannete täitmiseks. Need on näiteks vallale kuuluvate hooneta alune maa.

Kinnisvara, mida ei kavandata kasutada üldiseks otstarbeks ega valitsemise otstarbeks võib taotleda munitsipaalomandisse või omandada kinnisvaratehingu käigus, kui see on vahendiks valla arengukavas sätestatud eesmärkide saavutamisele.

Olemasolevad ja taotletavad munitsipaalmaad on loetletud LISA 2- s. Teede osas, mille suhtes puudub otsus munitsipaalomandisse taotlemise kohta, tuleb teha sätestatud liikluskorraldamise arendamise põhimõttest lähtuv otsus.

Perspektiivsete munitsipaalmaadena (sh teede aluse maana) tuleb planeeringus mõista maid, mille suhtes puudub praegu munitsipaalomandisse taotlemise otsus, kuid millistest võivad planeeringu realiseerides saada avaliku huvi olemasolu küsimuse kaalutlemise objektid ning punktis 15.1.3 käsitletavat maid.

## **20 Maa jätmine riigi omandisse**

Maareformi käigus maa riigi omandisse jätmise õiguslikud alused sätestab maareformi seadus. Riigi huvid ja võimalikud erisused on väljendatud seaduse sättes, mille kohaselt erastamisele ei kuulu Looduskaitse seaduses sätestatud kaitsealade loodusreservaatide maa, sihtkaitse- ja piiranguvööndite maa, hoiualade maa, püsielupaikade maa, samuti kaitstavate looduse üksik- ja muude objektide juurde kuuluv maa.

## **21 Asustusüksuste lahkmejoonte täpsustamine**

Asustusüksuste lahkmejoonte täpsustamise sisuks on omavalitsuse ettepanek asustusüksuste lahkmejoonte kulgemisest mis on võimalikult palju viidud kokku olemasolevate maaüksuste katastripiiridega ja/või põhikaardi loodusobjektidega (teed, kraavid, ojad, jõed, sihid) ja arvestades ka ajalooliselt väljakujunenud olukorda, millega seoses vastavalt vajadusele võib kas katastriüksuse osa, terve katastriüksuse või üksuste grupi määrata teise asustusüksusse.

Lahkmejoonte täpsustamisel planeerimisetpaneku kohaselt on võimalusel taotluseks ka lahkmejoonte "hambulisuse vähendamine".

Lahkmejoonte täpsustamisel ei ole pädevust valla halduspiiridega ühtivate asustusüksuste lahkmejoonte käsitlemiseks. Täpsustamise käigus ei tekitata ka asustusüksusi juurde ega kaotata neid ka ära. Asustusüksuste nime ega liiki ei muudeta. Olemasolevaid majavaldusi ei "paigutata" ühest asustusüksusest teise.

## **22 Kuritegevuse ennetamine**

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada soovitusi kuritegevuse ennetamiseks ning neid töös rakendada.

Oluliseks tuleb seada:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- parklate valgustus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Üldplaneeringu töögrupp analüüsis ettepanekute tegemist linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimisel.

Arvestades Meeksi valla linnaruumi tüüpi ja eri alade väiksust, asulate paiknemist ja väikest elanike arvu, käesoleva üldplaneeringuga ei tehta eraldi ettepanekuid linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks.

Linnaruumi planeerimisel tuleb lähtuda detailplaneeringute koostamise soovitudest kuritegevuse ennetamiseks ning neid töös rakendada.

## 23 Üldplaneeringu rakendamine

Üldplaneeringus määratletu elluviimiseks on vajalik järgmised tegevused:

- puhkealade täiendav arendamine – koostöös maaomanike ja ettevõtjatega;
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava koostamine;
- valla jäätmekava koostamine;
- valla ehitusmääruse uuendamine;
- Peipsi järve äärsel matkaraja projekti Meerapalust Räpinani koostamine – koostöös maaomanike ja ettevõtjatega;
- liiklusskeemi korrastamine liikluse ümbersuunamiseks ja Mehikoorma sadamasse uue juurdepääsu ehitamine;
- valla viidaprojekti koostamine;
- jalakäijate/jalgrattateede, kämpingute rajamine Mehikoorma - Meeksi oja suue, Mehikoorma- Aravu ja Mehikoorma- Meeksi mõis vahele;
- tolmuvabade katete ehitamine (Meerapalu- Laaksaare- Mehikoorma, Lääniste-Järvelja – Sikakurmu);
- Mehikoorma sadama kujundamine normdokumentidele vastavaks;
- kujundada Mehikoorma ümbrus maakondlikuks puhkealaks;
- Järvelja metsandusmuuseumi rajamine;

## LISA1

## Detailplaneeringute algatamine ja kehtestamine seisuga 13.12.2007

Algatamise kp.	Katastriüksus	Planeeringu eesmärk	Menetlusstaadium
27.05.04	45401:05:36	ehitusõiguse määramine	kehtestatud 16.02.04
16.08.06	45401:01:17	ehitusõiguse määramine	kehtestatud 29.11.06
30.10.06	45401:01:19	maaüksuse kruntimine ja ehitusõiguse määramine	algatatud ja koostamisel
31.08.06.	45401:06:32	ehitusõiguse määramine ja sihtotstarbe muutmine	algatatud
07.12.06.	45401:07:55	ehitusõiguse määramine maa kruntimine ja	kehtestatud 31.10.07.
17.10.07.	45401:05:06 /02/05	koos riigi omandis oleva järveäärse alaga, taotlema üldplaneeringuga maaüksuse kruntimine valla üldmaaks, maaüksuse kruntimine ja ehitusõiguse määramine (paadisadam, suplusrand)	koostamisel
05.12.07.	45401:03:15	koos riigi omandis oleva järveäärse alaga, taotlema üldplaneeringuga maaüksuse kruntimine valla üldmaaks, maaüksuse kruntimine ja ehitusõiguse määramine (paadisadam, suplusrand)	koostamisel
23.03.07	45401:03:02	maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine	kinnitatud

## LISA 2

## MUNITSIPAALOMANDISSE TAOTLETAVAD MAAD

**Aravu küla:**

Rahvamaja 7220 m<sup>2</sup>;  
 Seltsimaja 4195 m<sup>2</sup>;

**Jõepera küla:**

Jõepera sadama 24068 m<sup>2</sup>;

**Meeksi küla:**

Juudilinna tee 6182 m<sup>2</sup>;  
 Kaldaääre 6772 m<sup>2</sup>;  
 Pihuste teeosa 0,33 ha;  
 Nõgesemetsa tee 5,31 ha;

**Meerapalu küla:**

Bussijaama 4318 m<sup>2</sup>;  
 Kalmistu 2033 m<sup>2</sup>;  
 Koolimaja 14616 m<sup>2</sup>;  
 Meerapalu surnuaed 3147 m<sup>2</sup>;  
 Pesa 26382 m<sup>2</sup>;  
 Supelranna 4,6 ha;  
 Sirmi 94 m<sup>2</sup>;  
 Pika 2682 m<sup>2</sup>,

**Mehikoorma alevik:**

Keskuse 29191 m<sup>2</sup>;  
 Mehikoorma kalmistu 23314 m<sup>2</sup>;  
 Koolitänava 1862 m<sup>2</sup>;  
 Kaldatee 17052 m<sup>2</sup>;  
 Parkla 3265 m<sup>2</sup>;  
 Pihuste tee 5121 m<sup>2</sup>;  
 Põhikooli 6677 m<sup>2</sup>;  
 Rannaääre 9679 m<sup>2</sup>;  
 Vanakülatee 2601 m<sup>2</sup>;  
 Veepuhasti 12536 m<sup>2</sup>.

Koostas: Anne- Mari Mägi (2008 aprill)