



Vara Vallavalitsus: Tartumaa, Vara vald 60426

Koostaja : Vara Vallavalitsus

VARA VALLA ÜLDPLANEERING

Seletuskiri

Vallavanem

Andres Kärp

Vara 2007

Vara valla üldplaneering

Eessõna

Hea lugeja, Sa hoiad käes Vara valla üldplaneeringut, mille koostamist alustati 2005 aastal . Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on osalenud järgmised töögrupid:

Üldplaneeringu juhtgrupp:

volikogu esimees Tarmo Leini vallavanem Andres Kärp, keskkonnaspetsialist Kristi Kull.

Töögrupid teemade kaupa jagunesid järgmiselt:

Sotsiaalhoolekanne ja tervishoid

Kultuur, haridus, sport, vaba aeg

Tehniline infrastruktuur, ehitus, ettevõtlus

Looduskeskkond, turism, muinsuskaitse

Üldplaneeringu koostamise koordineerijaks on olnud Oü Hendrikson & Ko Oü

Hendrikson & Ko on osalenud Vara valla üldplaneeringu protsessis järgmiste töödega :

Vara üldplaneering aastani 2015- Üldplaneeringu protsess , arengustrateegia ja ruumilised arengusuunad 2005 aastal. Emajõe Suursoo looduskaitseala osaüldplaneering - olemasolev olukord, lahenduste kujunemise põhimõtted ja protsessi kirjeldus vaheetapp 2004 aastal.

Vara valla Emajõe Suursoo looduskaitseala osaüldplaneering , mis algatati Vara Vallavolikogu 16. novembri 2004 a. otsusega nr. 18, kuulub edaspidiselt Vara Vallavolikogu 20. aprilli 2004 a. otsusega nr.12 algatatud üldplaneeringu koosseisu ja menetletakse kogu valla territooriumi hõlmava üldplaneeringuga .

Üldplaneeringu koostajana on planeeringu lõpplahendused välja töötanud Vara vallavalitsus. Vara valla üldplaneeringus viidatakse konsultandile OÜ Hendrikson & Ko -le , kes on üldplaneeringu algstaadiumis osalenud Vara valla planeerimisprotsessis.

Kaardimaterjali on valmistanud konsultant –joonestaja Tiina Kuusepuu.

Üldplaneering on valla ruumiline arengukava, millega pannakse paika üldisemad maakasutuse ja ehitamise põhimõtted – kuhu tulevad elamualad, kuhu tööstusalad, missugused maa-alad jäävad põldudele ja metsadele ning missugused avalikule sektorile, samuti erinevate teede ja radade asukohad, rohealade paiknemine, veemajanduskava jms.

Üldplaneering on tulevikus aluseks detailplaneeringute koostamisel ning seega ka tulevasele ehitusele. Üldplaneeringuga määratakse maa- ja veetalade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, tulevased hoonestusalad, kruntide suurused, maakasutuse sihtotstarve ning maakasutuse piirangud. Käesolev planeeringulahendus on esitatud kaartidel ja seletuskirjas. Avaliku väljapaneku käigus on kõigil võimalus teha ettepanekuid planeerimislahenduse osas ning soovi korral esitada vastuväiteid. Peale üldplaneeringu avalikku väljapanekut toimub avalik arutelu, kus käsitletakse väljapanekul tehtud ettepanekuid ning leitakse mõlemad pooli rahuldavad lahendused.

Üldplaneeringu töögrupp

Vara valla üldplaneering

Sisukord

| | |
|---|-----------|
| 1.1. Üldplaneeringu sisu | 5 |
| 1.2. Olemasolev olukord, funktsionaalsed ja (ruumi) keskkonnaalased seosed kontaktvööndiga | 5 |
| 1.3. Üldplaneeringut mõjutavad kehtivad planeeringud | 7 |
| 1.3.1. Tartumaa maakonnaplaneering, Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” | 7 |
| 1.3.2. Naaberomavalitsuste üldplaneeringud | 7 |
| 1.4. Muu lähtematerjal..... | 7 |
| 2.1. Üldplaneeringu kasutamise põhimõte | 8 |
| 2.2. Valla ruumilise arengu põhimõtted | 8 |
| 2.3. Kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine | 8 |
| 2.4. Ettepanekud Tartu maakonnaplaneeringu ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringute muutmiseks..... | 8 |
| 2.5. Maa- ja veeladele üldised kasutamise- ja ehitustingimused..... | 9 |
| 2.5.1. Kasutamistingimused | 9 |
| 2.5.1.1. Kasutamistingimuste üldpõhimõtted | 9 |
| 2.5.1.2. Elamumaa | 10 |
| 2.5.1.3. Tootmis-ja ärimaa..... | 11 |
| 2.5.1.4. Sotsiaalmaa..... | 11 |
| 2.5.1.5. Transpordimaa | 12 |
| 2.5.1.6. Maatulundusmaa, looduslik roheala | 12 |
| 2.5.1.7. Kaitsealune maa..... | 12 |
| 2.5.2. Ehitustingimused | 12 |
| 2.5.2.1. Ehitustingimuste üldpõhimõtted..... | 12 |
| 2.5.2.2. Ehitustingimused tiheasustusosal | 13 |
| 2.5.2.3. Ehitustingimused hajaasustusosal | 13 |
| 2.5.2.4. Elamumaa | 14 |
| 2.5.2.5. Tootmis-ja ärimaa..... | 14 |
| 2.6. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud..... | 14 |
| 2.7. Maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alad..... | 15 |
| 2.8. Miljööväärtuslikud hoonestusalad..... | 15 |
| 2.9. Kultuuri, hariduse ja spordirajatiste hetkeseis ja arengusuunad..... | 16 |
| 2.9.1. Haridus | 16 |

Vara valla üldplaneering

| | | |
|--------------|--|-----------|
| 2.9.1.1. | Alusharidus..... | 16 |
| 2.9.1.2. | Põhiharidus..... | 16 |
| 2.9.2. | Kultuur ja vaba aja veetmise võimalused..... | 16 |
| 2.9.3. | Sport..... | 16 |
| 2.10. | Sotsiaalelamufondi hetkeseis ja arenguvõimalused..... | 17 |
| 2.11. | Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused..... | 17 |
| 2.12. | Roheline võrgustik..... | 17 |
| 2.13. | Puhke- ja virgestusalad..... | 18 |
| 2.14. | Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine..... | 19 |
| 2.15. | Kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamine..... | 19 |
| 2.16. | Ettepanekud maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks..... | 21 |
| 2.17. | Teede asukohad ja liikluskorralduse üldised põhimõtted..... | 21 |
| 2.17.1. | Üldpõhimõtted..... | 21 |
| 2.17.2. | Riigimaanteed..... | 21 |
| 2.17.2.1. | Vara valda läbivad riigimaanteed..... | 21 |
| 2.17.3. | Kohalikud maanteed, tänavad..... | 22 |
| 2.17.4. | Erateed..... | 22 |
| 2.17.5. | Sillad..... | 23 |
| 2.17.6. | Teede- ja tänavate välisvalgustus, lumetõrje..... | 23 |
| 2.17.7. | Ühistransport..... | 23 |
| 2.17.8. | Teedest ja tänavatest tulenevad piirangud..... | 23 |
| 2.17.9. | Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine..... | 24 |
| 2.18. | Tehnilised kommunikatsioonid..... | 24 |
| 2.18.1. | Üldpõhimõtted..... | 24 |
| 2.18.2. | Elektrivarustus..... | 25 |
| 2.18.2.1. | Elektripaigaldise piirangud..... | 25 |
| 2.18.3. | Veevarustus ja kanalisatsioon..... | 26 |
| 2.18.3.1. | Puurkaevude sanitaarkaitseala piirangud..... | 26 |
| 2.18.4. | Reoveekanaliseerimise võrk, puhastid..... | 27 |
| 2.18.5. | Sademeveekanaliseerimise võrk..... | 28 |
| 2.18.6. | Maaparandusvõrk..... | 28 |
| 2.18.6.1. | Maaparandushoid..... | 29 |
| 2.18.6.2. | Maaparandusvõrgu piirangud..... | 29 |
| 2.18.7. | Telekommunikatsioonivõrk..... | 30 |
| 2.18.7.1. | Telekommunikatsioonirajatiste kaitsevöönd..... | 30 |
| 2.18.8. | Kaugküte..... | 31 |
| 2.18.9. | Tuletõrje veevõtukohtad, tuleohutusnõuded..... | 31 |
| 2.18.9.1. | Tuletõrje veevõtukohtad..... | 31 |
| 2.18.9.2. | Tuleohutusnõuded..... | 32 |
| 2.18.10. | Jäätmemajandus..... | 33 |

Vara valla üldplaneering

| | |
|--|-----------|
| 2.19. Riskianalüüsides tulenevad ohualad ja nende leevendamise meetmed..... | 33 |
| 2.19.1. Hindamist vajavad riskid | 33 |
| 2.19.2. Ohtlikud ettevõtted ja nende ohualade ulatus..... | 34 |
| 2.19.3. Leevendavad meetmed | 35 |
| 2.20. Üldised riigikaitse vajadused | 35 |
| 2.21. Ettepanekute tegemine keskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks..... | 35 |
| 2.22. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused | 36 |
| 2.23. Üldplaneeringu rakendumine..... | 36 |
| 2.24. Jätkuprojektid | 36 |
| 3.1. Põhikaart | 38 |
| 3.1.1. Vara | 38 |
| 3.1.2. Koosa | 39 |
| 3.1.3. Välgi | 40 |
| 3.2. Keskkonnakaart | 41 |
| 3.3. Arengustrateegia ruumilised arengusuunad..... | 42 |
| 3.4. Vara valla reostuskaitstus..... | 43 |

Vara valla üldplaneering

1. Sissejuhatus

1.1. Üldplaneeringu sisu

Üldplaneering on avalik dokument, mis on koostatud vastavalt planeerimisseaduse §-le 8 ja lähtudes valla arengu perspektiividest lähima 10-15 aasta jooksul ning mille eesmärgiks on saavutada tasakaalustatud parim maa-alade kasutamine valla territooriumil.

Üldplaneeringu koostamise käigus on püütud leida parim lahendus erinevate huvigruppide vahel (riik, avalik sektor ja maaomanike ning vallaelanike erinevad huvigrupid). Koostööd on üldplaneeringu koostamisel tehtud kõikide Vara valla naaberomavalitsustega.

Selleks, et üldplaneering ei kaotaks oma aktuaalsust, vaadatakse planeering volikogu poolt üle iga nelja aasta tagant.

Vara valla üldplaneeringu koostamine algatati 20. aprill 2004a. vallavolikogu otsusega nr 12.

Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati 31.oktoober 2006 a. vallavolikogu otsusega nr 27.

Käesoleva üldplaneeringu koosseisus ei ole peetud otstarbekaks mahukate statistiliste andmete esitamist olemasoleva olukorra kohta.

Vallasisesel muudatusena toimub olemasolevate külapiiride muutmise lähtuvalt krundipiiridest ja reaalsest maakasutusest.

1.2. Olemasolev olukord, funktsionaalsed ja (ruumi) keskkonnaalased seosed kontaktvööndiga

Vara vald asub Tartu maakonna kirdeosas. Valla pindala on 333,04 km². Valla põhjapiir on maakonna põhjapiiriks ja idapiir ühtib Peipsi järvega. Vara vald piirneb kuue naabervallaga: põhja pool Alatskivi ja Peipsiääre vald, lõuna pool Võnnu, Mäksa, Luunja ja Tartu vald. Vallal on kaks keskust: Vara ja Koosa küla. Need on seotud valla moodustamisega kahest (Vara ja Koosa) külanõukogust. Vara küla asub maakonnakeskusest Tartust 20 km, Koosa küla 30km kaugusel. Vara valda läbib Tartu-Kallaste maantee. Kaugus Kallastele Vara külast on 30 km, Koosa külast 20 km. Ühendus keskustega on väga hea.

Praegustes administratiivpiirides on Vara vald alates 1977. aastast. Oma pindalalt on Vara vald kõige suurem vald Tartu maakonnas, kuid rahvaarvu poolest jääb üheksandale kohale. Kogu Tartu maakonna rahvastikust moodustab Vara valla rahvastik 1,36%. Asustustihedus on 5,88 in/km², mis jääb alla Eesti keskmise (10,5 in/km²).

Vallas elavast 1960 inimesest 48,88% (958) on mehed ja 51,12% (1002) naised. Kogu elanikkonnast on tööeas nooremaid (0-15 aastased) 20,77% (407 inimest), tööealisi (16-613/58) 54,59% (1070 inimest) ja pensioniealisi 24,64% (483).

Valla territoorium jaguneb 28 külaks. Suurim asula vallas on Koosa küla 580 elanikuga, talle järgneb Vara küla 432 elanikuga (2002. a. seisuga). Väiksemates küldes (Praaga, Põrgu, Rehemetsa) elab alla 15 inimese.

Vene keelt kõnelevad inimesed on koondunud Koosa külla. Eesti keel on emakeeleks 80,3% Vara valla elanikest, vene keel 18,3% ja teisi keeli peetakse emakeeleks juba vähesel määral.

Vara külas on juuksur, õmbleja, apteek, sidejaoskond. Koosa külas on sidejaoskond, kaks juuksurit, tankla, baar ja apteek. Kauplusi on Varal ja Koosal kaks. Vara vald kuulub Tartu politseiprefektuuri teeninduspiirkonda. Perearstikeskus on Koosal, velskripunktid Varal ja Välgis.

Vara valla üldplaneering

Vara vald jääb Peipsi madaliku ja Ugandi lavamaa maastikurajoonide aladele. Maastiku ilmestavad lainjas reljeef ja voorjad künkad (Selgise mäed 107 m) Välgil piirkonnas. Mineraalsetest ehitusmaterjalidest leidub kruusa, liiva, täitepinnast ja ehitusliiva. Maavara kaevandamise loaga kaevandamiseks antud maavaravarud seisuga 01.04.2008: Järvepera karjäär – ehituskruus 37378 m³, ehitusliiv 123039 m³. Selgise karjäär – ehituskruus 227116 m³. Välgil karjäär ehitusliiv – 139000 m³. Välgil II karjäär – ehitusliiv 153800 m³. Keressaare turbatootmisala – hästilagunenud turvas 483751t, vähelagunenud turvas 233665t. Vara valla jõed kuuluvad Suur-Emajõe jõgikonda. Valla veekogude olulisus seisneb eelkõige maastiku ilmestamises ja puhkuse võimaldamises. Vara vallas asuvad osaliselt või kogu ulatuses 12 jõge/oja ning 11 kraavi ja peakraavi. Vara valda läbib oluline kalade kude- ja rändetee - Emajõgi, mis on ka kogu ulatuses laevatatav, osaliselt piirneb vald Euroopa ühe rikkaima kalajärve Peipsiga. Vara vallas on üheksa järve: Koosa paisjärv, Varnja poldri tiik I, Vara paisjärv, Keressaare umbjärv, Kirepi veehoidla, Alajõe paisjärv, Kalsoni tiik, Koosa järv, Peipsi järv.

Vara vald jääb Kesk- ja Ida- Eesti suurte soode valdkonda. Valla kaks suuremat sood on Keressaare ja Emajõe-Suursoo. Keressaare sookontuur on 871 ha, see on planeeritud turba kaevandamiseks kuni varude lõppemiseni. Osaliselt jääb Emajõe-Suursoo siia valda, see on võetud kaitse alla ja eesmärk on jätta soo looduslikku seis.

Suuremal osal territooriumist vahelduvad metsamassiivid rohkete põldudega. Suuremad ja mitmekesisemad metsaalad on säilinud Välgil piirkonnas. Levivad männikud ja kuusikud. Üldiselt on ülekaalus salu-, sooviku- ja soometsad. Kauni looduse tõttu on selles valdkonnas palju puhkuseks sobivaid metsi.

Põhjavee kaitsutus reostuse eest on toodud vara valla reostuskaitstuse kaardil.

Vara metskonna metsade üldpindala on 10495 ha, selles metsamaad 6014 ha, mittemetsamaad 4481 ha, hoiumetsi on 2952 ha ja tulundusmetsi 3394 ha. Kaitse alla ei ole siin metsi võetud.

Vara vallas asub Baltikumis ainulaadne kollase nartsissi looduslik kasvuala. Kollane nartsiss metsistub harva ja Sookaldusel asuv nartsissiväli on haruldus, mis võetud looduskaitse alla. Nartsissist on saanud ka Vara valla sümbol, mida kasutatakse nii valla vapil ja lipul kui ka Vara Maanaiste Seltsi logona.

Vara vallas on töökorras Koosa (3 biotiiki, ehitatud 1983. aastal) reoveepuhasti, puhastamist vajab Urvita (2 biotiiki, ehitatud 1974. aastal), ei tööta enam Luha (4 biotiiki, ehitatud 1976. aastal), remonti vajab Vara (BIO-100, järepuhastus 2 biotiiki, ehitatud 1977. aastal), korrastamist vajab Matjama (2 biotiiki, ehitatud 1982. aastal) reoveepuhasti. Jäätmehooldde eeskiri on koostatud. Papiaru külas olev Riivese prügila on käesolevaks hetkeks suletud.

Kasutatava maa üldpindala on 33380,5 ha, sellest haritavat maad 5152,1 ha, looduslikku rohumaad 894,4 ha ja metsamaad 13926,9 ha (Vara valla andmebaas, 1.01.2001).

Vara vallas on kaks vaatamisväärtset ajaloolise taustaga kirikut ja nende kalmistud (Vara ja Välgil). Vallas on üks turismiettevõtte: Nõiamaja, kus saab ka soovi korral ööbida (ametlikult 9 ööbimiskohta). Nõiamaja tegevus toimub aastaringselt ja põhiliselt on suunatud lastele. Välgil piirkonnas on voorjas maastik ja kaunid metsad. Plakso-Madise talu Kavastu Koosal oli kirjanik Juhan Liivi elu lõpul tema põhiliseks elukohaks.

Koosa kuulub riigimaanteede teemeistripiirkonda, kus hooldada tuleb teid pikkuses 295,8 km. Valla alla kuulub 187 km teid.

Vara vallas ei ole maagaasi torustikke. Elektrita majapidamisi on 7. Interneti püsiühendus on Vara vallamajas, koolis ja kolmes raamatukogus ning kahes lasteaias.

Vara vallas on kanalisatsioon ainult Vara ja Koosa külates. Kommunaalteenuste

Vara valla üldplaneering

pakkumisega tegeleb valla territooriumil OÜ Kenadron (keskküte) ja AS Emajõe Veevõrk (vesi, kanalisatsioon)

1.3. Üldplaneeringut mõjutavad kehtivad planeeringud

1.3.1. Tartumaa maakonnaplaneering, Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"

Ülema astme planeeringuid on üldplaneeringu koostamisel võimalusel arvestatud, samas on tehtud käesolevast ajast tingitud täiendusi.

1.3.2. Naaberomavalitsuste üldplaneeringud

Vara vald piirneb seitsme naabervallaga: Alatskivi, Peipsiääre, Tabivere, Luunja, Mäksa, Võnnu ja Tartu vald. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kõikide naaberomavalitsuste kehtivate ja koostamisel olevate üldplaneeringutega. Samuti on kõiki naaberomavalitsusi üldplaneeringu koostamisest informeeritud.

1.4. Muu lähtematerjal

Vara valla üldplaneeringu koostamisel on lisaks eelnimetatule arvestatud veel allpool toodud dokumentidega.

Valla üldiste arengusuundade kavandamise oluliseks aluseks on:

Vara valla arengukavad aastateks 2001-2003 ja 2004-2010;

Vara valla jäätmekava 2005-2012;

Vara valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava;

Vara valla üldplaneering

2. Valla territooriumi planeerimine

2.1. Üldplaneeringu kasutamise põhimõte

Valla üldplaneering on aluseks detailplaneeringute, maakorralduslike tööde ja projekteerimistöde tegemisel. Üldplaneering on koostatud mõõtkavas 1:20000. Detailplaneeringut, mis on väiksemas mõõtkavas, tavaliselt mõõtkavas 1:500...1:1000, koostades tuleb arvestada, et üldplaneeringus esitatud objekte ei saa üks-ühele üle võtta – planeeringu mõõtkavast tulenevalt võivad nii joon- kui punktobjektid sattuda valele kohale. Detailplaneeringuga/projektiga tuleb täpsustada objektide asukohta. Samuti tuleb detailplaneeringuga täpsustada teede ja tehnovõrkude asukohti arvestades samas naabermaa-aladega.

2.2. Valla ruumilise arengu põhimõtted

Vara valla ruumilise arengu põhimõteteks on:

Väärtuslik looduskeskkond

Hinnatud rahulik elupaik tartlastele

Kõrge elukvaliteediga elupaik

Atraktiivne turismipiirkond

Innovatiivne, keskkonnasäästlik ja kohalikel ressurssidel põhinev ettevõtluskeskkond

Nooreneva, elujõulise elanikkonnaga omavalitsus

2.3. Kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine

Valla arengut planeerides tuleb aluseks võtta erinevate faktorite koostoime mõju ning selle alusel leida sobiv maakasutus erinevatele maa-aladele.

Tööstus- ja ärimaa tuleb suunata suuremate teede äärde, kus on ka suurem keskkonnasaaste ning mis ei ole seetõttu nii sobilik elamiseks ja põllumajanduse arendamiseks. Olemasolevad, kohati stiihiliselt paiknevad, hoonestusalad tuleb ühendada korralike tehnovõrkudega (vesi, reoveekanaliseerimine, elekter) ning infrastruktuuri parandamisega on võimalik sellesse ühendada ka uusi hoonestusalasid. Inimeste normaalse liikumise tagamiseks on vajalik luua korralik bussiühendus, mis tuleb inimeste kodu juurde, mitte ei jää kuhugi suurele maanteele ning luua soodsad võimalused jalgrattaga liiklemiseks. Tuleb luua ühendus valla erinevate osade ja vallakeskuse vahel. Elamualad peavad vahelduma põldude ja metsadega, et liigendatud maastik mõjuks inimestele emotsionaalselt positiivselt ning ühtlasi jätkaks võimaluse ka rohelise võrgustiku toimimiseks; maksimaalselt tuleb säilitada väärtuslikke põllumaid, eriti veel neid, mis on kuivendatud.

2.4. Ettepanekud Tartu maakonnaplaneeringu ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringute muutmiseks.

Ettepanekuid Tartu maakonnaplaneeringu ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringute muutmiseks üldplaneeringuga ei tehta.

Vara valla üldplaneering

2.5. Maa- ja veealadele üldised kasutamise- ja ehitustingimused

2.5.1. Kasutamistingimused

2.5.1.1. Kasutamistingimuste üldpõhimõtted

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamine kasutusotstarve, mis tähendab, et detailplaneeringute koostamise korral peab planeeringu ala kasutusotstarve ühtima vähemalt 75% ulatuses üldplaneeringuga määratud kasutusotstarbega. Kasutusotstarve on esitatud üldplaneeringu põhikaardil.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringu seletuskirja punktides 2.5.1.2. kuni 2.5.1.7. toodud kasutamistingimuste põhimõtetega. Detailplaneeringu koostamise käigus võib põhjendatud vajadusel kuni 10% ulatuses määrata krundile nn topeltsihtotstarbe, mis täpsustatakse krundi katastritoimikut koostades/muutes. 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 24. 01. 1995. a määrusega nr 36 kinnitatud "Katastriüksuste sihtotstervete liigid ja nende määramise alused". 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 planeeritavat ala läbimata.

Minimaalne detailplaneeringuga planeeritava ala suurus on detailplaneeringu kohustusega alal 10 ha. Kui üldplaneeringus esitatud detailplaneeringu kohustusega maa-ala suurus on alla 10 ha, siis tuleb korruga planeerida kogu esitatud maa-ala. Kui soovitakse detailplaneeringut koostada kehtiva detailplaneeringu osale või välja kujunenud asustus- ja krundistruktuuriga piirkonnas, ei pea olema minimaalne planeeringuala suurus 10 ha, sellisel juhul tuleb järgida, et detailplaneeringu koostamisel arvestataks varem väljakujunenud põhimõtteid. Kui huvitatud isiku poolt detailplaneeringuga planeerida soovitav maatükk on väiksem kui 10 ha ja üldplaneeringus esitatud detailplaneeringu kohustusega maa-ala suurus on üle 10 ha, siis tuleb planeeringusse haarata ka naabermaa-ala, et saavutataks minimaalne nõutav suurus. Väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid otsustab detailplaneeringu vajaduse korral planeeritava maa-ala suuruse igal konkreetsel juhul vallavalitsus.

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamised kasutusotstarbed, mis tähendab seda, et maa-ala on lubatud kasutusele võtta üldplaneeringus esitatud maakasutuse sihtotstarbega. See ei tähenda maa-ala automaatset teisel eesmärgil kasutuselevõttu või maakasutuse sihtotstarbe muutust. Maaomanik saab maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab kohalik omavalitsus vastavalt maakatastriseadusele. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määratakse katastriüksuse sihtotstarve kehtestatud detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe üldplaneeringu alusel. Kohaliku omavalitsuse otsus on aluseks katastripidajale muudatuste fikseerimiseks maakatastris. Minimaalse peamise sihtotstarbe järgimise protsendi nõue tuleneb sellest, et sageli on tarvis

Vara valla üldplaneering

moodustada infrastruktuuri tarbeks nt transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega maatüksusi, elamupiirkondadesse nt sotsiaalmaa ja ärimaa sihtotstarbega maatüksusi. Nn topeltsihtotstarve annab omanikule võimaluse tulevikus vastavalt vajadusele määrata/muuta maakasutuse sihtotstarvet, nt on võimalik eramajja teha kas büroo, juuksuritöökoda, väike kauplus vms. Nimetatud võimalus muudab asjaajamise lihtsamaks ja tõstab ka kinnisvara hinda. Maa-alade täpsed kasutamistingimused tuleb määrata detailplaneeringu koostamise käigus. Juhul, kui planeeritakse üldplaneeringust erinevat maakasutust, tuleb ikkagi kinni pidada kavandatavale maakasutusele esitatud nõuetest. Maakasutusele piiranguid seades tuleb kinni pidada olemasolevast ja/või üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest. Nt kui kavandatakse põllumaale, millele ei ole mõnda ehitatavat sihtotstarvet üldplaneeringuga kavandatud, kanalisatsiooniehitise kuja, siis ei ole see põllumaa kitsendamine, kuna põllumaale ei ehitata hoonestust. Kõigile maatüksustele tuleb tagada juurdepääs. Kuna kruntide kuju ja teede projekteerimismid ei ole sellises vastavuses, et igalt krundilt oleks võimalik pääseda teda piirnevale teele, siis tuleb sageli lahendada juurdepääs mitme krundi peale ühiselt. Sellistel juhtudel tuleb juba detailplaneeringu koostamise käigus arvestada piirkonnale juurdepääsemise erinevate võimalustega. Minimaalse planeeringuala suuruse määramine on vajalik, et tekiks ühtne ruum koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuri ja teenindusasutustega (tehnovõrgud, teed, võimalikud ühissõiduki peatused, eriliigiliste jäätmete jäätmekäitluskohad, mänguväljakud jms). 10 ha on hinnanguliselt minimaalne vajalik suurus, mis moodustab omaette ruumi- ja sotsiaalkeskonna. Olemasolevate hoonete vahele ehitamiseks või kehtiva detailplaneeringu osaliseks muutmiseks ei ole tarvis planeerida kogu ala, kuna varem on paika pandud üldisemad põhimõtted piirkonda ehitamiseks, mida töö käigus arvestatakse.

2.5.1.2. Elamumaa

Elamumaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

väikeelamumaa;

korruselamumaa;

eluasemekohtade maa;

aiandus- ja suvilakruntide maa;

ühistute maa;

aiandus- või suvilaühistute üldmaa;

üldmaa.

Elamumaa kasutusotstarbega maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 7,5% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Vähemalt 10% planeeritud elamumaa krundi pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Minimaalne lubatud elamumaa krundi suurus on 5000 m². Elamumaa tänavavõrgustikku detailplaneeringus planeerides tuleb tagada kergliiklusteede ühendused naabermaa-aladega. Metsaga kaetud planeeritud elamumaal tuleb jätta vähemalt 50 % territooriumist looduslikuks, metsamaaks või planeerida parkmetsaks. Elamukrundil tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 50 % ulatuses. Teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada, et läbi elamuala ei ole lubatud juurdepääsude viimine äri- ja tootmisalale. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt. Tee sanitaarkaitsevööndis elamumaaga piirneval maal on lubatud ka elamumaa sihtotstarve juhul, kui detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi kas keskkonnamõju strateegiline hindamine või müraekspertiis, mille käigus selgitatakse prognoositava liiklussageduse alusel eeldatav tulevane müratase, selle leevendamiseks kasutatavad vajalikud meetmed, hinnatakse elamuala sobivus konkreetse piirkonda ja määratakse detailplaneeringuga vajalikud ehitus- ja/või haljastusnõuded. Riigimaantee valdaja ei võta endale müra või muude maanteest tingitud kahjulike mõjutuste leevendamiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustust.

Vara valla üldplaneering

Üldmaa on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks läbikäimiseks ja tervisliku seisundi parandamiseks, üldmaa võib olla inimeste ühisomandis. Üldmaa edaspidine omand ja hooldamine tuleb kokku leppida detailplaneeringu koostamise käigus enne detailplaneeringu kehtestamist. Kõrghaljastuse nõue on vajalik inimväärsema elukeskkonna tekitamiseks, millest peavad osa võtma kõik piirkonna elanikud; tuleb vältida olukorda, kus mõned inimesed elavad vaid naabrite välisruumi arvelt. Kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast. Naabermaa-aladega kergliiklusteede ühendused on vajalikud samuti selleks, et oleks tagatud inimeste, sh eriti laste, vaba pääs tulevastele elamualadele – tupiktänavatega linnaosades võib tekkida oht, et kavandatakse sellised teed, kus silmaga nähtavale krundile pääsemiseks tuleb maha käia mitusada meetrit. Tee sanitaarkaitsevööndi ulatuses on võimalik müra leevendavate meetmete kasutusele võtmisel ehitada eluhooneid. Vastavad meetmed tuleb määrata iga planeeringuala puhul lähtuvalt konkreetsetest maastikulistest tingimustest, eeldatavast liiklussagedusest jms.

2.5.1.3. Tootmis-ja ärimaa

Tootmis-ja ärimaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

ärimaa;

tootmishoonete maa;

põllumajanduslike tootmishoonete maa;

karjäärde maa;

jäätmehoidla maa.

Maa-ala sihtotstarve ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu algatamise staadiumis; vastavalt sellele täpsustub ka maa-ala juhtfunktsioon (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa). Vähemalt 15% planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide pindalast tuleb haljastada. Vähemalt 2/3 haljastatavast alast, 10% planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide pindalast, tuleb täis istutada kõrghaljastust.

Jäätmehoidla maa kavandamisel ei tohi jäätmehoidlast tulenevad piirangud ulatuda naaberkrundile ilma (naaber)krundiomanike nõusolekuta. Tootmis-, äri- ning jäätmehoidla maale ei ole lubatud kavandada tegevust, mis eraldab üldplaneeringuga planeeritud elamumaale ja/või sotsiaalmaale gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, põrutust ja muid seesuguseid mõjutusi, mis ületavad elamumaale ja/või sotsiaalmaale lubatud vastavaid piirväärtusi – nimetatud mõjutused tuleb leevendada enne elamumaale ja/või sotsiaalmaale ulatumist. Juhul, kui tootmismaa arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või krundilt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt teostada keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju hindamise vajaduse üle otsustab juhtudel, mis ei ole õigusaktidega määratud, vallavalitsus. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt.

Kõrghaljastuse nõue on vajalik nii töökeskkonna parandamiseks kui ka tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks. Juhul, kui kavandatava tegevusega seatakse naabritele piiranguid, peavad naabrid nende piirangutega nõus olema. Juhul, kui tootmismaa kavandatakse tegevust, mis näiteks eraldab rohkem müra, kui on lubatud elamupiirkonnas, siis tuleb see mürarikas tegevus paigutada asukohta, kust ta ei levita üldplaneeringuga planeeritud elamualale rohkem müra, kui on elamualal lubatud. Kahjuliku mõju tekitaja peab ise leevendama mõju, mitte takistama sellega teiste isikute üldplaneeringuga kooskõlas olevat tegevust.

2.5.1.4. Sotsiaalmaa

Sotsiaalmaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi kasutusotstarbeid:

ühiskondlike hoonete maa;

üldmaa.

Vara valla üldplaneering

Vähemalt 15% planeeritud sotsiaalmaa kruntide pindalast tuleb haljastada. Vähemalt 2/3 haljastatavast alast, 10% planeeritud sotsiaalmaa kruntide pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Ühiskondlike hoonete maa arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusesõbraliku liiklusskeemi väljatöötamisele. Haridusasutuse planeeringu korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, detailplaneeringu koostamisel haarata planeeringualasse ka piirnevad tänavad. Elamualasse kavandatava sotsiaalmaa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti.

Kõrghaljastuse nõue on vajalik inimväärsema keskkonna tekitamiseks.

2.5.1.5. Transpordimaa

Üldplaneeringus on määratud teede asukohad. Kõigi teede aluse maa sihtotstarbeks tuleb määrata transpordimaa. Katastriüksuse jagamisel/võõrandamisel ja muu maatehingu teostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maatüksus.

Iseseisvate avalikult kasutatavate teede katastriüksuste moodustamine on vajalik tagamaks pidevat jätkuvat juurdepääsu olemasolevatelt teedelt ja vältimaks palju probleeme tekitavaid kohtuprotsesse juurdepääsu määramise osas.

2.5.1.6. Maatulundusmaa, looduslik roheala

Üldplaneeringu põhikaardil ja keskkonnakaardil maatulundusmaa, väärtusliku põllumaa ning loodusliku roheala leppemärgiga esitatud maa-alale tuleb määrata maatulundusmaa maakasutusotstarve. Üldplaneeringus esitatud looduslikel rohealadel on keelatud metsa raadamine. Kui maatulundusmaale soovitakse rajada eluasemekoht, on see võimalik projekteerimistingimuste alusel.

2.5.1.7. Kaitsealune maa

Olemasoleva ja perspektiivse kaitseala maakasutusotstarbeks tuleb määrata kaitsealune maa.

2.5.2. Ehitustingimused

2.5.2.1. Ehitustingimuste üldpõhimõtted

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamised ehitustingimused vastavalt kasutusotstarbele, mis tähendab, et detailplaneeringu koostamise korral peab vastaval maa-alal järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid. Ehitustingimused on esitatud üldplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Kõigile maa-aladele ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee või veekogu poole. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada reaalse hoone suuruse ja kõrgusega, et tänavatel tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet. Kõik elamumaale, tootmis- ja ärimaale ning sotsiaalmaale ehitatavad planeeringuga kavandatud hooned, mis asuvad olemasolevatel reoveekogumisaladel, tuleb ühendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Ehitatavatele hoonetele, mis asuvad reoveekogumispiirkonnas, ei tohi väljastada kasutusluba enne nende ühendamist ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga.

Hoonestusalasid ei tohi määrata põhimõttel, et mida suurem hoonestusala, seda parem – ehitatavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Hoonestamisega ei tohi tekkida olukordi, kus looduses tekib tühja vahekrundi efekt – kuna üks maaomanik on ehitanud väikse hoone suure krundi serva, siis tundub, et ehitamisel on üks maja vahele jäänud. Ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga liitumise nõue on keskkonnakaitselistel kaalutlustel – ei tohi võtta hooned kasutusse enne, kui on korralikud keskkonnasõbralikud vee- ja kanalisatsioonühendused. Kui piirkonnas ei ole vee- ja kanalisatsioonivõrk välja ehitatud, siis ei saa sinna ka elamupiirkonda rajada ega tootmis- ja äritegevust luua. Üldplaneering välistab

Vara valla üldplaneering

ajutised lahendused.

2.5.2.2. Ehitustingimused tiheasustusalal

Tiheasustusega aladel on projekteerimise ja uute katastriüksuste moodustamise ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise aluseks kehtestatud detailplaneering.

Hoonestuse ehitamisel tiheasustusalale tuleb lähtuda järgnevast:

eelistada uut elamualadel madal tihedat hoonestust;

kõrghaljastusega alad säilitada väljaspool ehitusala 50% ulatuses;

hoonestusalade laiendamisel ei tohi uute hoonete rajamisega lõigata läbi rohevõrgustiku koridore;

üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon peab olema vähemalt 75% planeeritavast alast;

avalik ruum (haljasalad, pargid, mänguväljakud, avalikud teed jms) peab moodustama vähemalt 25% planeeritavast alast;

erinevaid elamutüüpe (pereelamud, ridaelamud, korruselamud jms) läbiseigi planeerida ei ole lubatud;

uute korterelamute koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvuga) olemasoleval tiheasustusalal peab olema vähemalt 200 m² ja uut elamutüüpi aladel 500-800 m², suurenedes asula keskosast äärealade suunas;

uute ridaelamute ja kaksikmajade koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvuga) olemasoleval tiheasustusalal peab olema vähemalt 5000 m² ja uut elamutüüpi aladel 700-1000 m², suurenedes asula keskosast äärealade suunas;

uute üksikelamute kruntide suurus peab olema vähemalt 1000-2500 m², suurenedes asula keskosast äärealade suunas;

väiksemaid krunte kui 5000 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklusalade jt tehniliste kommunikatsioonide tarbeks;

elamute (üksik-, kaksik-, korrus- ja ridaelamutel jt elamufunktsiooniga hoonetel) ehitamisel on krundi suurim lubatud täisehituse protsent kuni 20%;

uue elamu projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega;

uute hoonete projekteerimisel ja olemasolevate laiendamisel ja/või rekonstrueerimisel tuleb lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ja kõrgustest ning asukoha looduslikust eripärasest;

uute äri- ja tootmisobjektide kavandamisel peab eelistama keskkonnasõbralikku tootmist;

äri- ja tootmismaa ning elamumaa peab olema eraldatud 50 m laiuse puhveralaga (kaitsehaljastus), kui detailplaneering ei näe ette teisiti;

enne ehitusloa väljastamist tuleb tagada tehnovõrkude väljaehitamine ning elamualadel normatiivne müratase;

tuleb tagada piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsetesse asukohtadesse.

2.5.2.3. Ehitustingimused hajaasustusalal

Hajaasustusalal on ala, mis ei ole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalaks.

Hajaasustusalana käsitletakse planeeringus ala, kus paiknevad kuni kolmest üksikelamust või aiamaist ja juurdekuuluvatest abihoonetest koosnevad hoonete grupid ning kus gruppidevaheline kaugus õuealade vahel mõõdetuna on üle 100 meetri. Siinjuures on välja arvatud varem koostatud detailplaneeringute maa-alad. Õueala suurus hajaasustusega alal võib olla kuni 10% katastriüksuse pindalast, kuid mitte rohkem kui 2000 m². Hajaasustuses lubatud elamutüüp on ühepereelamu.

Vara valla üldplaneering

Ehitamisel peab arvestama loodusliku ümbruskonnaga. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutusi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Olemasolevate puithoonete rekonstrueerimisel pole soovituslik kasutada imiteerivaid materjale (plastaknad, -uksed, -vooder). Välisviimistlusena on hoonetel palk lubatud, kui detailplaneering seda ette näeb, või kui hoone ehitatakse alale, kus ta haakub ümbritseva hoonestusega. Detailplaneering tuleb koostada teenindus-, kaubandus-, tööstus- ja laohoonete rajamiseks, va juhul kui rekonstrueeritakse olemasolevaid teenindus- ja kaubandushooneid ning kui sellega ei suurendata hoone üldpinda. Keskkonda ohustada võiva tööstuse (sh laoplatid puidule) või teeninduse rajamisel tuleb koos detailplaneeringuga teha keskkonnamõjude hindamine.

Hajaasustuses on ühele katastriüksusele lubatud ehitada üks põhihoone ning sinna juurde kuuluvad abihooned. Ehitusõiguse saamiseks hajaasustusega alal peab moodustatava uue katastriüksuse suurus olema vähemalt 2 ha, laius vähemalt 50 meetrit ning katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs.

Üldjuhul ei tohi ehituseks kasutada väärtuslikku põllumaad, metsamaad ja liigirikaste biotoopidega rohealaid.

2.5.2.4. Elamumaa

Elamumaale ehitamisel on vastavalt erinevatele maakasutuse sihtotstarvetele järgnevad ehitamise põhimõtted:

väikeelamumaa – väikeelamu, mis käesoleva töö mõistes on kuni kahe korrusega kuni 8,5 m kõrgused ühe või enama korteriga elamu. Kompaktse hoonestusega aladel tuleb detailplaneeringute koostamise käigus anda tekkivatele linnaehituslikele kvartalitele sarnane ilme. Väikeelamumaa sihtotstarbega maal ei tohi suurim lubatud hoonealune pind olla suurem kui 20% krundi pindalast;

korruselamumaa – korruselamu, mis käesoleva töö mõistes on kolme kuni viie korrusega ja enam kui ühe korteriga elamu;

aiandus- ja suvilakruntide maa – suvila, mis käesoleva töö mõistes on kuni ühe korrusega kuni 4,5 m kõrgused kuni 80 m²-se ehitusaluse pinnaga elamiseks mitte ette nähtud hoone.

2.5.2.5. Tootmis-ja ärimaa

Tootmis-ja ärimaale ehitamisel on järgnev piirang: suurema kui 5000 m²-se ehitusaluse pinnaga kaubanduskeskuse ehitamine on lubatud vaid põhijoonisel esitatud kaubanduskeskuse alale.

2.6. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Kõik üldplaneeringus elamumaa, äri- ja tootmismaa ning sitsiaalmaa tähistusega maa-alad, mis asuvad tiheasustusega aladel Vara ja Koosa külas on ühtlasi ka detailplaneeringu koostamise kohustusega alad, erandiks on vaid planeerimisseaduses esitatud juhud.

Väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid otsustab detailplaneeringu koostamise ja planeeritava maa-ala suuruse vallavalitsus. Konkreetse detailplaneeringu üksikasjadesse laskumata võib vallavalitsus otsustada, et detailplaneering tuleb koostada järgmistel juhtudel:

olemasoleva katastriüksuse jagamisel enam kui kolmeks katastriüksuseks või kui soovitakse ühele katastriüksusele ehitada rohkem kui viis hoonet;

avaliku veekogu kalda piiranguvööndis katastriüksuse jagamisel väiksemateks kui 1 ha suurusteks katastriüksusteks või kruntideks;

Vara valla üldplaneering

ridaelamu või korruselamu ehitamisel;
üle 1000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis-, lao- või ärihoone ehitamisel;
olulist mõju omava tegevuse planeerimisel – territooriumile kavandatakse tegevust, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest;
üle kümne inimese samaaegseks majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
spordikompleksi või avaliku supelranna rajamisel;
sadama, lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ehitamisel;
kui üldplaneeringus esitatud sihtotstarbeta maale soovitakse ehitada olemasolevale hoonekompleksile ligemale kui 100 m (va juurdeehitus olemasolevale hoonekompleksile);
üldplaneeringut muutva tegevuse kavandamisel;
muudel õigusaktidest tulenevatel ja/või põhjendatud vajadusega juhtudel.
Eelpool nimetatud tingimustel detailplaneeringu koostamisel tuleb rakendada samu põhimõtteid, mis on esitatud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

2.7. Maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alad

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus “Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed” on määratud Vara valla territooriumil asuvad olemasolevad tiheasustusalad. Need on järgmised:

Koosa küla;

Vara küla tiheasustus hõlmab kompaktse hoonestusega ala.

Olemasolevad tiheasustusalala piirid, planeeritavad laiendused ning uued tiheasustusalad on näidatud üldplaneeringu graafilises osas (põhikaardil). Üldplaneeringu kehtestamisega ei muudeta ühtegi kehtestatud detailplaneeringuga ala automaatselt tiheasustusalaks, maa-ala muutmisel tiheasustusega alaks tuleb selleks teha eraldi omavalitsuse õigusakt. Kehtestatud detailplaneeringuga maa-alal ei tohi alustada maakorraldustöödega või ehitustöödega enne selle määramist tiheasustusega alaks. Omavalitsus võib põhjendatud vajaduse korral määrata üldplaneeringus tiheasustusalana esitatud maa-ala tiheasustusalaks ilma, et seal oleks eelnevalt kehtestatud detailplaneeringu ajal, kus tihehoonestus on tekkinud enne ehitus- ja planeerimiseaduse kehtestamist.

Kuna kõigile elamumaa, äri- ja tootmismaa ning sotsiaalmaa tähistusega maa-aladele kavandatakse suhteliselt tihedat hoonestust on õigustatud nende käsitlemine tiheasustusaladena.

2.8. Miljööväärtuslikud hoonestusalad

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 hoonestusalala terviklikkuse.

Detailsemad tingimused ehitustegevusel miljööväärtuslikel aladel on kajastatud Vara valla ehitusmääruses.

Üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikuks alaks Praaga küla (miljööväärtusliku ala ulatus märgitud kaardil).

Vara valla üldplaneering

2.9. Kultuuri, hariduse ja spordirajatiste hetkeseis ja arengusuunad

Valla strateegia on säilitada ja korrastada olemasolev kultuuri-ja haridusasutuste ning spordirajatiste võrk. Samas tuleb luua võimalused olemasoleva laiendamiseks ja uute keskuste väljaarendamiseks, lähtuvalt piirkondlikkuse ja funktsionaalsuse printsiibist ning silmas pidades rahvaarvu ja asustustiheduse suurenemist.

2.9.1. Haridus

2.9.1.1. Alusharidus

Vara valla territooriumil tegutseb 2 lasteaeda Varal (40 last) ja Koosal (40 last).

Mõlemas lasteaia on kohtade arv maksimaalset täidetud ning lasteaedade kohtade arv on nõudlusest väiksem. Mõlema lasteaia hooned vajavad remonti, et viia tingimused nõuetele vastavaks.

2.9.1.2. Põhiharidus

Vara vallas on üks kool: Vara Põhikool. Kokku õpib koolis ca 114 last, pedagooge on 22 ja abipersonali 8 inimest. Õpilaste arv klassis on vahemikus 11-24. Vara Põhikool suudab pakkuda heal tasemel põhiharidust. Koolis on aktiivsed õpetajad. Põhikoolis tegutsevad muusikaklassid, kus õpib 20 last. Peale kooli on võimalik käia mitmetes ringides: esile tuuakse arvutiringi ja üldise arvutiõpetamise head tase

Mujal koolides õppivaid lapsi on 143. Juhan Liivi nimelises Gümnaasiumis õpib 79 Vara valla last, Kolkja Põhikoolis 4. Tartu Gümnaasiumides õpib põhi-ja keskastmes 60 Vara valla last. Põhikooli osas on väljaspool valda õppimise peamiseks põhjusteks muukeelsus või vallavälise kooli lähemal paiknemine. Põhikooli ajal suundutakse Tartu gümnaasiumidesse õppima parema hariduse saamiseks.

Peale Vara Põhikooli lõpetamist asutakse õppima valdavalt kutsekoolidesse või Tartu linna gümnaasiumidesse.

2.9.2. Kultuur ja vaba aja veetmise võimalused

Vara vallas tegutseb 8 seltsi. Viimaste aastate jooksul on seltsiline tegevus aktiivsemaks muutunud. Asutatud on 2 mittetulundusühingut, 4 seltsingut ja lisaks sihtasutus. Teatav roll on selles ka raamatukogudel (vallas 3 raamatukogu – Koosal, Varal ja Välgis), kus tänu noortele eestvedajatele juhatajatele on korraldatud regulaarseid kultuurilis-seltskondlikke koosolemisi ja kultuuritegevusega seotud väljasõite (teatri- ja muuseumi külastused jne). Seltside ja taidluskollektiivide kooskäimiskohad on peamiselt raamatukogud, Mängude maja ning Noortekeskus Koosal. Kasutatakse ka põhikooli ruume.

Vabaõhuürituste pidamise kohad on suuremates küldes. Esinemislavad on Koosal ja Välgis Hiimäel. Vara küla üritusi peetakse Vara mõisa pargis ning peamiselt Vara kooli staadionil.

Vallas on kaks kirikut kogudustega: Vara Brigitta kirik on Eesti evangeelne luterlik kirik. Koguduses on 43 liiget. Välgi Neeva Aleksandri kirik on Moskva patriarhaadile alluv õigeusu kirik. Koguduses on 23 liiget. Välgi kirikus käivad ka mõned vanausulised.

Vara vallas puuduvad kultuuri – ja rahvamajad, samuti muuseum. Võimalike arengusuundadena nähakse külakeskuse väljaarendamist Vara kooli baasil, külamaja/sotsiaalkeskuse rajamist Välgi külla ja Koosa endise kultuurimaja renoveerimist mtü-keskuseks.

2.9.3. Sport

Sportimisvõimalused on nii Vara Põhikoolis (võimla, staadion), kui ka Koosa

Vara valla üldplaneering

Mängudemajas (korvpall, indiac), mõlema tehniline tase pole hea. Eraldi jooksu- ja suusaradasid vallas pole. Staadionid(koos palliplatsidega) asuvad kahes suuremas asulas-Koosal, Varal.

2.10. Sotsiaalelamufondi hetkeseis ja arenguvõimalused

Sotsiaalkortereid on vallas Koosal(4-toaline korter, millest kasutusel 2 tuba) ja Varal (4-toaline, kasutusel 3 tuba). Koosal on valmimas nõuetele vastav sotsiaalkorter.

Vara valla elanikud, kes vajavad hooldekodu teenust suunatakse OÜ Alatskivi hoolde- ja pikaravikeskusesse. Hooldekodu on nelja valla peale ning asud Alatskivi vallas Torila külas.

2.11. Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” lähtuvalt on Vara vallas väärtuslikud kultuurmaastikud Välgi küla ja Põdra – Tähemaa- Viira piirkond.

Väärtuslike maastike säilimist tagavad kasutustingimused:

vältida luhtade ja põllumaade võsastumist;

säilitada traditsioonilist maakasutust ja maastikustruktuuri;

mitte lubada ehitustegevuse laienemist maastikuliselt esteetilistes ja ökoloogiliselt tundlikes paikades;

väärtuslikel maastikel lubada uusehitisi vaid endistel talukohtadel;

kaldaäärse reformimata riigimaal tuleb katastriüksuste moodustamisel ette näha eraldi liiklusmaa katastriüksused olemasolevatele veekoguni viivatele teedele;

kaldaäärsete maa-alade detailplaneeringute koostamisel moodustada avalikult teelt kaldani viivale teealusele maale liiklusmaa krunt ja määrata see avalikult kasutatavaks.

Peipsi järve äärne piirkond kehtestada detailplaneeringukohustusega alaks. Piirid täpsustatakse valla Üldplaneeringus.

Täpsemad hooldussoovitused ja piirangud tuleb määrata maastikuhoolduskavade alusel.

Vara valla maastiku väärtus seisneb selle mitmekesisuses, vahelduvuses. Suur osa on siin märgalade rohkusel. Inimmõju osakaal on suur valla kesk- ja põhjaosas.

Vallas levivad männikud ja hea boniteediga kuusikud. Üldiselt on ülekaalus salu-, sooviku- ja soometsad. Territooriumil paiknevad metsaalad suhteliselt hajutatult, kuid rohkem on metsi valla lõuna- ja keskosas.

2.12. Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on ökoloogiline võrgustik, mis tagab koosluste arengut looduslikkuse suunas, toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ja toetab keskkonna loodusliku iseregulatsiooni toimimist. Rohelise võrgustiku tagamiseks on üldplaneering arvestanud Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” tulenevate tingimustega.

Roheline võrgustik koosneb tuumaladest ja neid toetavatest koridoridest.

Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on Vara vallas kolm Tartu maakonna ökoloogilise võrgustiku tugiala ja kolm koridori.

Vara valla üldplaneering

Üldplaneeringus on rohekoridorideks määratud :

K-21- paikneb valla loode –ja lääneosas, ühendab vallas asuvaid tugialasid- Kääpa jõgi, Vara- ning kulgeb põiki läbi Tartumaa kuni Alam-Pedja tugialani.

K-33- Paikneb valla põhjaosas, ühendab tugialasid Kääpa jõgi ja Vara

K-35- paikneb valla kesk – ja edelaosas, ühendab tugialasid Vara ja Pähklisaare

Üldplaneeringus olevad rohelise ja ökoloogilise võrgustiku tugialad:

T12- Emajõe- Suursoo, Osaliselt Vara valla territooriumile jääv Maastikukaitsealal baseeruv maakonna suurim tugiala. Inimtegevuse mõju tühine.

T23-Vara ,metsamassiivil asuv tugiala. Olulisemad inimõju tekitajad on metsa varumine, maanteed ning Selgise küla. Ala mitmekesistab edelapiirkonnas Kääpa jõgi.

T31- Kääpa jõgi, tegemist on ulatusliku metsaalaga, milles eristub ka noorendikke. Ala poolitab Kääpa jõgi koos seda ümbritsevate luhaaladega. Olles suurtest teedest ja asulatest kaugel ei allu oluliselt inimõjule.

Üldplaneering täpsustab Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust tulenevate “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ökoloogilise võrgustiku tugialade ja koridoride tugialade piire.

Valla ja riigi koostöös on tarvis eraldada täiendavaid maa-alasid, mida võtta kasutusele inimeste rekreatsioonialadena. Kuna enamusest maadest on eramaad ja eramaaomanikud on olnud planeeringu koostamise ajal nendele kuuluva maa avaliku kasutamise vastu, siis ei ole üldplaneeringuga määratud konkreetseid vajalikke rekreatsioonialasid. Üldplaneering jätab õiguse rohelise võrgustiku tugialasid määrata kogu valla ulatuses.

2.13. Puhke- ja virgestusalad

Puhke- ja virgestusala on käesoleva töö mõistes avalikus kasutuses olev tehniliselt ja looduslikult ettevalmistatud aastaringsest kasutatav spordi- ja puhkemaastik.

Käesoleva töö üheks eesmärgiks on aastaringse intensiivse kasutusega rekreatiivse iseloomuga puhkemaastiku kujundamine.

Avalikult kasutatavate supelrandade paiknemiskohad määratakse valla/linna üldplaneeringus, jälgides et neile oleks tagatud vaba juurdepääs ning parkimisvõimalus.

Avalikud kasutatavad alad:

| Tüüp | Kasutustingimused | Puhkeviis | Ettepanek |
|-------------|--|--------------------------------|---|
| Kaitsealad | Määratud kaitstavate loodusobjektide seaduse, kaitse-eeskirjade ja põhimäärustega Puhkuse veetmiseks vajalike ehitiste (majutustevõtete, puhkemajade jms.) alad peavad olema reeglina väljaspool kaitseala piire | Lühiajaline ja organiseeritud | Varasem määratletud maastikukaitsealadel moodustada seadusekohased kaitsealad maa jätmisega riigi omandisse |
| Riigimetsad | Tulenevalt Metsaseadusest ja metsakorralduskavast Ehitustegevus | Lühiajaline ja organiseerimata | |

Vara valla üldplaneering

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|--|
| | piiratud | | |
| Munitsipaalomanduses haljasalad, pargid | Kasutuspiirangud tulenevad seadustest ja konkreetse ala kohta kehtivatest õigusaktidest Kaitsealuste objektide puhul fikseerida kaitsekohustuste teatises | Lühiajaline, vabaõhuüritused, turism | |

Piiratud kasutatavad alad:

| Tüüp | Kasutustingimused | Puhkeviis | Ettepanek |
|---|--|--------------------------|-----------|
| Eravaldukes puhkealad: turismitalud, rendi- või üürisuvmajadega puhkealad | Määrab omanik. Ehitustegevus lubatud vastavalt Planeerimis- ja ehitusseaduses sätestatud | Põhiliselt majutuspuhkus | |

Vara valla territooriumile laieneb ka Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna jalgrattateede arenguskeem". Tartu-Kallaste ja Tartu – Jõhvi maanteed on teemaplaneeringus märgitud Eurovelo trassidena.

Kuna kergliiklusteed mitmekesistavad piirkonna elanike vaba aja veetmise võimalusi, siis on otstarbekas pöörata rõhku nende paiknemisele. Kergliiklusteed peaksid kulgema Vara mõisa ja Matjama suunal, Keresaaire turbarabas ja Koosal.

2.14. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine

Jõe või järve kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini. Maaparandussüsteemide eesvoolul on ehituskeeluvöönd 25 m.

Vastavalt Veeseaduse § 10 järgi on kallasraja kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel (Emajõgi) 10 m ja teistel veekogudel (kõik avalikud veekogud va Emajõgi) 4 m.

Kõigi avalike veekogude, nii voolu- kui seisuveekogude, äärde maa-alade planeerimisel tuleb 20% planeeritavasse alasse jäävast kaldajoone pikkusest kavandada avalikuks üldmaaks, millele on juurdepääs avalikult teelt.

Avalikult kasutatavate kalda-alade kavandamine on vajalik kõigi inimeste vee äärde pääsemise tagamiseks – et ei tekiks olukorda, kus kallasrajale pääseb mitme-kilomeetrise vahedega. Kui on probleem, et kinnistud on kaldajoonel väga kitsad, tuleb korrigeerida planeerida mitu kinnistut, et tekiks normaalse suurusega avalik kalda-ala. Avalik tee tuleb vastava planeeringuga ette näha olemasolevalt avalikult teelt.

2.15. Kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamine

Vara valla muinsuskaitsealused objektid on peamiselt seotud Vara mõisa ning valla kahe kirikuga (Vara ja Välgi).

Vara valla piires on tabelis 2 esitatud kinnismälestised:

Vara valla üldplaneering

Tabel 2

Vara valla ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestised

| Reg.nr | Nimi | Mälestise liik | asukoht |
|--------|------------------------------------|----------------------|---------------|
| 4290 | II maailmasõjas hukkunute ühishaud | Ajaloomälestis | Koosa |
| 13017 | Kalmistu | Arheoloogiamälestis | Koosa |
| 13018 | Kivikalme "Sõjakabel" | Arheoloogiamälestis | Kusma |
| 4291 | Vara kalmistu | Ajaloomälestis | Kuusiku |
| 27170 | Vabadussõja mälestussammas | Ajaloomälestis | Kuusiku, Vara |
| 13019 | Asulakoht | Arheoloogiamälestis | Selgise |
| 13020 | Kalmistu "Kabelimägi" | Arheoloogiamälestis | Selgise |
| 13021 | Kalmistu "Külanõmme" | Arheoloogiamälestis | Särgla |
| 4292 | II maailmasõjas hukkunute ühishaud | Ajaloomälestis | Vara kalmistu |
| 7302 | Vara mõisa peahoone, 19.saj. | Arhitektuurimälestis | Vara |
| 7303 | Vara mõisa park, 19.saj. | Arhitektuurimälestis | Vara |
| 7304 | Vara mõisa kellatorn, 19.saj. | Arhitektuurimälestis | Vara |
| 7305 | Vara kirik, 1855.a. | Arhitektuurimälestis | Vara |
| 7306 | Vara kirikuaed | Arhitektuurimälestis | Vara |
| 7307 | Vara kirikuaia piirdemüür, 19.saj. | Arhitektuurimälestis | Vara |
| 13022 | Asulakoht | Arheoloogiamälestis | Vara |
| 4293 | Välgi kirikuaed | Ajaloomälestis | Välgi |
| 7308 | Välgi õigeuskirik, 19.saj | Arhitektuurimälestis | Välgi |
| 13023 | Asulakoht | Arheoloogiamälestis | Välgi |
| 13024 | Kalmistu | Arheoloogiamälestis | Välgi |
| 13025 | Kalmistu "Kabelimägi" | Arheoloogiamälestis | Välgi |

Lisaks on vallas veel 16 kunstimälestistena kaitse alla võetud objekt, mis kõik on seotud Matjama külas asuva Vara kirikuga.

Tehnikamälestisi ja muinsuskaitsealasid Vara valla territooriumil pole.

Kultuurilooliselt on oluline vallas asuv Plakso- Madise talu, kus 1. detsembril 1913. a. suri Juhan Liiv. See oli kirjaniku elu lõpul tema põhiliseks elukohaks.

Koosa külas on 1903.a. Sündinud näitleja ja lavastaja Karl Ader.

Kunagine Välgi kõrts oli lapsepõlvkoduks "Vanemuise" teatritegelasele August Wierale (1853-1919).

Vastavalt Muinsuskaitseadusele § 25 lg 1 on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevöönd 50 m, kus kehtivad § 25 lõikes 2 toodud kitsendused. Mälestise kaitsevööndis tuleb kõik mullatööd ja ehitustööd Muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Looduskaitsealasid on Vara vallas 6 (Emajõe- Suursoo, kollase nartsissi kasvukoht, Kääpa, Padakõrve ja Välgi kaitsealad, Alatskivi parkmets) kavandamisel on Emajõe Suursoo looduskaitseala.

Hoiualasid on Vara vallas 1 (Emajõe suudmeala hoiuala).

Natura 2000 alasid on 4 (Luigemetsa, Selgise- Välgi, Kääpa, Emajõe-Suursoo). Natura 2000 linnuala (Emajõe suudmeala ja Piirissaar) kattub vara valla osas Emajõe –Suursoo sookaitseala/maastikukaitsealaga.

Kaitse all võetud üksikobjekte on 4 (rändrahn Pollikivi, Vara kiriku ohvritamm, Triitsu tamm, Vara pargi tammed).

Kaitsealuse pargina on vallas Vara rahvamaja park ja allee (kaitse all 1959.a.), asukohaga Pataste- Vara maantee ääres.

Vara valla üldplaneering

Erinevate taime ja loomaliikide kaitse alla võtmisel on oluline nende ohustatus antud piirkonnas. Kõige ohustatumad liigid kuuluvad I kategooriasse. Täpsema asukohainfo esitamine I ja II kategooria liikide pesa- ja kasvukohtade kohta on kaitse tagamise eesmärgil keelatud.

Liigikaitse eesmärgiks on vallale omase mitmekesise eluslooduse liigilise koosseisu säilitamine.

Kaitsealustest liikidest Vara vallas:

* I kategooria- elupaigad: merikotkas, kalakotkas, väike- konnakotkas, must- toonekurg.

Kaitstavad taimed : Virgiinia võtmehein;

II kategooria- Elupaigad: tõugjas, metsis (metsise mängualad), laialehine nestik.

III kategooria – elupaigad: harjus , hiireviu, vingerjas, laiujur, hink, karvane maarjalepp

Kaitstavad taimed : künnapuu, laialeheline neiuvaip.

Inventeeritud niidud on Kargaja, Vanaussaia, Koosalaane, Alajõe, Pilpaküla, Papiaru, Välgi, Sargala külades.

Üldplaneeringu seisukohalt omavad planeerimisalasel tegevusel tähtsust ka Pähklisaare maastikukaitseala, mis külgneb vahetult Vara valla haldusterritooriumiga ning Alatskivi parkmets, mille piiranguvöönd ulatub osaliselt ka Vara valla territooriumile

2.16. Ettepanekud maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Üldplaneeringuga ei tehta ettepanekuid maa- alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

2.17. Teede asukohad ja liikluskorralduse üldised põhimõtted

2.17.1. Üldpõhimõtted

Üldplaneeringuga on esitatud olulisemad olemasolevad teed.

Vara vallas on olemas teeregister, kuhu on kantud kõik valla kohalikud maanteed.

Vara valla territooriumil kulgevate kohalike maanteede kogupikkus teeregistri andmeil on 99,5 km. Neis valla omandisse kuulub 58,7 km. Puuduvad andmed teekattetüüpide kohta.

Riigimaanteed hooldab Tartu Teedevalitsus, vallateid kohalik omavalitsus ja erateid igakordne krundi omanik.

Vara vallas kahes suuremas asulas (Koosa ja Vara) planeeritakse rajada ümbersõidu teed , et suunata raskeveokite liiklus tiheasustusaladelt eemale.

Maanteede projekteerimisel ja võimalike liikluslahenduste väljatöötamisel ning nende hilisemal realiseerumisel peab arvestama Vara valla kui tervikuga.

Üldplaneeringus on esitatud lisaks teedevõrgustikule ka võimalikud ühistranspordi marsruudid ning kergliiklusteede (jalakäijad, jalgratturid) asukohad.

2.17.2. Riigimaanteed

2.17.2.1. Vara valda läbivad riigimaanteed

Vara vallas olevad riigimaanteed on:

Tugimaanteed:

Aovere-Kallaste-Omedu

Kõrvalmaanteed:

Pataste- Välgi- Alatskivi

Kaarli-Ätte

Vara valla üldplaneering

Kaarli- Truhha-Sookalduse
Meoma- Kirepi, Koosa- Kirepi- Metsakivi
Vara-Kaitsemõisa
Sookalduse- Selgise
Välgi- Sepa
Koosa-Varnja
Metsakivi- Kolkja
Sookalduse-Tammistu
Pilka-Tähemaa
Koosa tee
Luunja- Kavastu- Koosa
Põdra tee

Riigimaanteedel on teeseadusest tulenevalt 50 m teekaitsevöönd, mille ulatuses võib tee valdaja kitsendada maaomaniku tegevust – hoonete ehitamine jne. Teeseaduses sätestatud juhtudel tuleb tegevus teel ja tee kaitsevööndis põhimaanteede ääres kooskõlastada Maanteeametiga , kõrval – ja tugimaanteede ääres Tartu Teedevalitsusega. Kõik kõrvalmaanteed on kavandatud jätta kaherealisteks teedeks.

2.17.3. Kohalikud maanteed, tänavad

Kõik kohalikud maanteed ja tänavad peavad olema avalikult kasutatavad. Kohalike maanteede kaitsevööndi laius on 20-50 m. Tärpne tee ja tänav kaitsevööndi laius määratakse detailplaneeringuga. Teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada, et läbi elamuala ei ole lubatud juurdepääsude viimine äri- ja tootmisalale. Detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise tingimuseks on, et planeeritava alal tuleb ette näha avaliku tee/tänav kruntimine avalikuks transpordimaaks.

Avalikku kasutusse kavandatud teed/tänavad antakse omavalitsusele üle või sõlmitakse tee avaliku kasutamise leping. Tee/tänavaaluse maa-ala määramisel tuleb arvestada, kergliiklusteedega ning asjaoluga, et tehnovõrgud peavad mahtuma tee/tänav maa-alale, soovitatavalt mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul.

Jalgrattaliikluse arendamiseks ja jalakäijate tingimuste parandamiseks tuleb tagada valla asustatud punktide omavaheline ja linnaga seonduv jalgrattateede võrgustik.

Teede rekonstrueerimisel tuleb ette näha vähemalt ühele poole teed vähemalt kolme meetri kaugusel tee servast vähemalt 3 m laiune kergliiklustee. Üldplaneeringus on esitatud soovituslik kergliiklustee pool, soovitatavalt tuleb kergliiklustee haljastusega eraldada. Jalgteede vajadus nii äri- ja tootmismaal kui ka elamumaal tuleb täpsustada detailplaneeringuga. Elamualade tänavatel tuleb detailplaneeringus ja projekteerimisel rakendada liikluse rahustamise põhimõtteid (sirge lõigu pikkus ei ületa 40-80 m, sõidutee laius 3-5 m, looklevad tänavad, kitsaskohad tänaval jms). Detailplaneeringut koostades või hajaasustuses krundi jagades tuleb tagada juurdepääs naaberkrundile. Kui naabermaa-ala on kavandatud üldplaneeringus kompaktses hoonestusega alaks, siis tuleb luua võimalus naabermaa-ala planeeritava tänavavõrgu ühendamiseks planeerimisel oleva alaga. Kompaktses hoonestusega alal peavad olema kõik teed avalikud.

2.17.4. Erateed

Erateed peavad olema ehitatud nõuetele vastavalt. Uute kruntide moodustamisel võib

Vara valla üldplaneering

kavandada eratee kuni kolme krundi teenindamiseks, rohkem kui kolme krundi teenindamiseks peab olema avalik tee.

2.17.5. Sillad

Valla territooriumil asub 3 intensiivsemalt kasutuses olevat silda.

2.17.6. Teede- ja tänavate välisvalgustus, lumetõrje

Tänavavalgustus on olemas külade keskustes. Välisvalgustus tuleb planeeringute ja projektidega kavandada kõikidele avalikult kasutatavatele teedele.

Lumetõrjet korraldab avalikult kasutatavatel teedel kohalik omavalitsus. Lumerohketel perioodidel probleemiks lumetõrjevahendite väike võimsus (tehnikat on amortiseerunud). Vajadus investeerida uude tehnikasse.

2.17.7. Ühistransport

Ühistranspordi osas on Vara vallas hea ühendus Tartu ja Alatskivi- Kallaste suunaga .

Ühistranspordi liikumistrajektoori arenguvajadused : võimalusel käivitada liinid Matjama- Alajõe- Välgi- Vara ning Koosa- Kavastu – Luunja suundadel Vara valla arengu huvides on ka Alatskivi –Kolkja – Varnja ühistranspordiliikluse intensiivistamine .

2.17.8. Teedest ja tänavatest tulenevad piirangud

Alus: Teeseadus

Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Avalikult kasutatavad teed on riigimaantee, kohalik tee ja tänav.

Tee kaitsevööndid:

riigimaanteedel 50 m mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge;

kohalikul maanteel 20 – 50 m mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge;

erateel 10 kuni 50 m mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge;

tänaval kuni 10 m teemaa piirist (kui detailplaneeringuga ei näha ette vähendamist).

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;

ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;

takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;

paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;

korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;

kaevandada maavara ja täitepinnast;

teha veerežiimi muutust põhjustavate maaparandus- või muud teehoiuvälisest tööd.

teha metsa uuendamiseks lageraiet;

paigaldada, likvideerida liiklusemärgid ja teisi liikluskorraldusvahendeid;

teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms.

Kõik kaitsevööndis rajatavad ehitised ja looduskeskkonna muutmise seotud tööd tuleb eelnevalt kooskõlastada Maanteeameti või Tartu Teedevalitsusega.

Tee kaitsevööndi maa omanik või kasutaja on kohustatud:

Vara valla üldplaneering

hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise; lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise;

peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajade lumevalle, ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Teega piirnevatel maa-aladel on lubatud kooskõlastamata teha majapidamise ja maakasutusega seonduvaid toiminguid nt põllumajandusmaa harimine, saagi koristamine jms. Põllumaa harimine on lubatud kuni teemaa piirini kahjustamata külgkraave, mullet, süvendit, nende nõlvu. Teega piirneva maa-ala omanikud peavad korraldama oma tegevuse nii, et ei tekitataks maanteel liiklusohtlikku olukorda nt koduloomad ja –linnud ei tohi sattuda teele, põllumajandusmasinatele ei ole lubatud välja sõita teele, manööverdada sellel ja selle nõlvadel. Tee maa-alal liiklevad juriidilised ja füüsilised isikud peavad tagama, et sõidukid ei kannaks teele pori, sõnnikut jms või tagama selle koristamise sõiduteelt.

Kõigi riigimaanteede kaitsevööndis on ehituskeeluala. Kõigi riigimaanteede sanitaarkaitsevööndis on elamuehituse keeluala, va olemasolevas hoonestusega alas ning juhul, kui detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi kas keskkonnamõju strateegiline hindamine ja/või müraekspertiis, mille käigus selgitatakse prognoositava liiklussageduse alusel eeldatav tulevane müratase, selle leevendamiseks kasutatavad vajalikud meetmed, hinnatakse elamuala sobivus konkreetse piirkonda ja määratakse detailplaneeringuga vajalikud ehitus- ja/või haljastusnõuded. Riigimaantee valdaja ei võta endale kohustusi müra või muu kahjuliku mõjutuse leevendamiseks.

Riigimaanteeäärset tegevust reguleerib teeseadus, üldplaneeringus esitatu on informatiivne detailplaneeringute koostamise tarbeks.

2.17.9. Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine.

Kõik üldplaneeringu põhijoonisel ära märgitud asulasisesed põhiteed, kaitsetsoonidega teed (riigi- ja kohalikud maanteed) ja kogujateed peavad olema avalikult kasutatavad. Kohtades, kus on määratud tee-ala peale- ja mahasõitude keeluala, tuleb tagada kõigile kinnistutele juurdepääs avalikult teelt. Detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise tingimuseks on, et planeeritaval alal tuleb ette näha avaliku tee/tänava kruntimine avalikuks transpordimaaks, mille kohta sõlmitakse omavalitsusega leping. Omavalitsus peab vastavalt seadustikule tegema toimingud olemasolevate esitatud teede avalikuks kasutamiseks määramiseks.

2.18. Tehnilised kommunikatsioonid

2.18.1. Üldpõhimõtted

Üldplaneeringuga on kavandatud peamiste tehnovõrkude asukohad ning nendega varustamise üldpõhimõtted. Kõigile üldplaneeringus esitatud elamumaa, äri- ja tootmismaa ning sotsiaalmaa tähistusega maa-aladele on kavandatud elektri-, telekommunikatsiooni, vee- ja kanalisatsiooniühendus, osadele esitatud maa-aladele on ette nähtud gaasiühendus. Detailplaneeringu kohustusega maa-aladel tuleb kõik tehnovõrgud ehitada maa-aluste tehnovõrkudena. Tehnovõrgud tuleb planeerida avaliku tee/tänavaga maa-alale. Detailplaneeringut koostades tuleb tagada ka tehnovõrkude võimaldamine naaberkrundile, luua võimalus naaberala planeeritavate tehnovõrkude ühendamiseks planeerimisel oleva ala tehnovõrkudega. Kui kavandatakse tupiktänav(ad), siis tuleb luua üldplaneeringus detailplaneeringu kohustusega alaks planeeritud naaberlaga jalgteehenduse kaudu ka

Vara valla üldplaneering

tehnovõrguühendus. Erinevad võrguvaldajad peavad täpsustama tehnilisi üksikasju detailplaneerimise ja projekteerimise käigus toimuva koostöö raames.

2.18.2. Elektrivarustus

Üldplaneeringus on esitatud olemasolevad elektrialajaamad ja -liinid ning perspektiivsed alajaamad ja elektriliinid. Uued alajaamad ning nende varustamiseks vajalike liinide asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringu(te)s. Alajaamad peavad olema omavahel ühendatud nii kõrgepinge kui madalpingeliinidega. Alajaamast lähtuv madalpingevõrk peab olema samuti ringvõrguna.

Probleemiks on sagedased elektrikatkestused, mis eriti mõjutavad ettevõtjaid. Maakonna arengustrategia näeb ette, et aastaks 2014 on kõigis liitumispunktides tagatud standardpinge ja –sagedus.

Vallas on seni elektrita 7 majapidamist.

Tänavavalgustus on Vara ja Koosa külades. Üldist tänavavalgustusteenust pakub OÜ Kenadron. Vara külas on ettevõttel hallata 35 mastvalgustit; eraldi valgustus on vallamajal, põhikoolil ning paaril korruselamul. Lähiajal on ettevõttel plaanis väikesemahulised ümberkorraldused liini paiknemise osas.

2.18.2.1. Elektripaigaldise piirangud

Alus: Elektriohutusseadus

Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 211 kinnitatud “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud järgmised tegevused:

tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele;

ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid;

teha tuld;

põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni;

korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud järgmised tegevused:

elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;

elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega;

elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd;

elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;

üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;

elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge:

Vara valla üldplaneering

alla 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 meetrit;
35–110 kV pingega liinide korral on 25 meetrit;
220–330 kV pingega liinide korral on 40 meetrit.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Veekaabelliini kaitsevöönd

Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest meres ja järvedes 100 meetri kaugusel ning jõgedes 50 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Laevatatavate siseveekogude veepinna kohal asuva õhuliini kaitsevöönd

Laevatatavate siseveekogude veepinna kohal asuva õhuliini kaitsevöönd on piki liini kulgev õhuruum, mida mõlemalt poolt liini piiravad liini äärmistest hälbimatus asendis juhtmetest 100 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

2.18.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühisveevärk ja kanalisatsioon on olemas Vara ja Koosa külades. Vastavaid võrke omab ning haldab AS Emajõe Veevärk.

Ühisveevarustuse teenusega on mõlemas külasvarustatud korterelamud, ühiskondlikud hooned, ettevõtted ja paljud ühepereelamud. Ühisveevärgi teenust kasutab koosal ca 60% ja Varal ca 50% küla elanikkonnast. Ühiskanalisatsiooni teenust Koosal ca 60% ja Varal 85% asula elanikkonnast.

Vallas võetakse põhjaveelt peamiselt devoni (Tartu) veekihist.

Koosal on 2 puurkaevu (Parreste ja Sepa). Kaevud on omavahel ühtses süsteemis, siibrid vahel. Torustiku pikkus 3 km.

Vara külas on 2 puurkaevu. Veetorustiku pikkus 3,23 km.

Mõlemas asulas paiknevad puurkaevud on piisava tootlikkusega ja tagavad vajaliku vee ka külade arenedes. Veetorustiku seisukorda pole uuritud.

Puurkaevudest saadav vesi sisaldab rauaioone(kohati isegi ülenormatiivselt):

Koosal: Parreste pk 0,6 mg/l ; Sepa pk 1,5 mg/l

Varal: 1,3 mg/l

Ülejäänud analüüsitud näitajate poolest vastab põhjaveekeemia normidele.

Ühisveevärgita ühepereelamutel on veevõtukohaks madalad salvkaevud, mis kohati on mõjutatud samal krundil paiknevast heitveekaevust. Salvkaevud ei ole kuival perioodil ka piisava tootlikkusega, jäädes kuivaks.

Vajadus rajada Vara külla Varamõisa piirkonda puurkaev .

2.18.3.1. Puurkaevude sanitaarkaitseala piirangud

Alus: Veeseadus

Asjaõigusseadus

Keskonnaministri 16.12.2006. a määrusega nr 61 kinnitatud "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord "

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus

Vara valla üldplaneering

veomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on:

50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga

50 m puurkaevude rea teljest mõlemale poole, 50 m rea äärmistest puurkaevudest ja puurkaevude reas puurkaevude vaheline maa, kui vett võetakse põhjaveekihi kahe või enama puurkaevuga.

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sanitaarkaitseala võib ulatuda kuni 200 meetrini veevõtukoolest, kui vett võetakse põhjaveekihi üle 500 m³ ööpäevas.

Veehaarde sanitaarkaitseala on võimalik vähendada Keskkonnaministri otsusega:

kuni 10 meetrile, kui vett võetakse üle 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks;

30 meetrile, kui vett võetakse üle 10 m³ ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud.

Põhjavee sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarde rajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatiste teenindamisega mitteseotud isikute viibimise sanitaarkaitsealal. Maaomanik, veehaarde omanik või valdaja ei tohi keelata veejuhtimisservituuti läbi sanitaarkaitseala, kui see ei halvenda põhja- ja pinnavee kaitstust ega veehaarde tööd.

2.18.4. Reoveekanaliseerimise võrk, puhastid

Reovett kogutakse munitsipaalomandis oleva ca 4500 m (Vara) ja ca 3600 m (Koosa) kanalisatsioonivõrgustikuga. Mõlemas külas on üks kanalisatsioonisüsteem ja üks reoveepuhasti. Koosal on reoveepuhastiks kolm biotiiki, Varal BIO-100 tüüpi aktiivmudapuhasti ja järelpuhastiks kaks biotiiki.

Varal tekib põhiline osa asula reoveest elamutest ja ettevõtetest.

Koosal kogutav reovesi on pärit ca 70% olmest ja 30 % tööstusest.

Lähim ametlik puhastamise võimalus on Tartu linnas ja Alatskivi vallas. .

Vara valla reoveepuhastid

| Asukoht | Tüüp | Järelpuhastus | Ehitusaasta | Korrasolek |
|---------|------------|---------------|-------------|----------------------|
| Koosa | 3 biotiiki | | 1983 | Töökorras |
| Urvita | 2 biotiiki | | 1974 | Vajavad puhastamist |
| Luha | 4 biotiiki | | 1976 | Ei tööta |
| Vara | BIO-100 | 2 biotiiki | 1977 | Vajab remonti |
| Matjama | 2 biotiiki | | 1982 | Vajavad korrastamist |

Ümberkorraldustega seoses on paljud puhastid jäänud peremeheta, ning selle tulemusena on osad puhastid langenud tööst välja.

Vara küla heitveed juhitakse Vara oja kaudu Amme jõkke.

Koosa asula heitvesi on juhitud Kargaja oja. Kargaja oja eesvooluks on Koosa jõgi.

Üldkanaliseerimiseks on enamus ühepereelamuid, kus kogutakse osa reoveest kogumiskaevudesse, osa juhitakse aga puhastamata imbkaevudesse.

Võhandu ja Emajõe valgaldade vee- ja kanalisatsiooni rekonstrueerimise ja laiendamise projekti raames on kavas kommunaalvõrkude uuendamine.

Planeeritud reoveepuhastite lähiümbruse detailplaneerimisel tuleb arvestada Vabariigi

Vara valla üldplaneering

Valitsuse 16.04.2001.a.määrusega nr 171 kinnitatud "Kanaliseerimisprojektide ehitiste veekaitsemeetmetega" ja Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määrusega nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*.

Üldplaneeringuga määratud reoveekogumisaladel on heitvee pinnasesse immutamine keelatud, kui reoveekogumisalal on põhjavee kaitseks ehitatud kanalisatsioon. Kanalisatsiooni puudumisel peavad reoveekogumisaladel reovee kogumiseks olema kogumiskaevud. Väljaspool reoveekogumisalal paiknevatel tiheasustusaladel peab reovee enne immutamist vähemalt bioloogiliselt puhastama. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³ vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ööpäevas. Heitvee pinnasesse immutamiseks kasutatav süsteem peab võimaldama võtta vee erikasutusloas kehtestatud nõuete kontrolliks heitvee kontrollproovi, v.a alla 5 m³ ööpäevas heitvee immutamisel.

2.18.5. Sademeveekanaliseerimisvõrk

Sademevesi tuleb kõikidelt tiheasustus aladelt juhtida läbi sademeveekanaliseerimise lahtistesse veekogudesse. Sademevett ei tohi juhtida reoveekanaliseerimise. Samuti ei tohi sademeteveett juhtida maaparandussüsteemi kollektoritesse ega magistraalvõrgustikku.

Parklatest ja tööstusaladelt tulev sademevesi tuleb puhastada õlipüüduritega.

Vallas tuleb välja töötada sademevee kanaliseerimise arengukava.

2.18.6. Maaparandusvõrk

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. Kuivendusvõrgustiku 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. Põllumajandusministeeriumi bilansis olevad nõukogude ajal ehitatud maaparandussüsteemid antakse maade tagastamisel või asendamisel tasuta üle maaomanikule, kelle maal need paiknevad. Maavaldaja võib maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet (maakasutust) muuta maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel. Kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem võib ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada (maakorraldustoimingute kaudu) maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel. Kooskõlastuses määratakse maakasutuse muutmise või maakorraldustoimingute tingimused, mis tagavad kinnisasja ja naaberkinnisasjadel paiknevate maaparandussüsteemide toimimise.

Maaparandusega aladel tuleb tagada detailplaneerimise ja maakorralduslike tööde käigus olemasoleva maaparandussüsteemi toimimine. Kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraalvõrgustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Kui seoses maaparandussüsteemi ümberehitamisega on tarvis muuta ka naabermaaüksustel olevat maaparandussüsteemi, siis tuleb vastav tegevus kooskõlastada naabermaaüksuste valdajatega ning maaparandusbürooga. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks või uue maaparandussüsteemi loomiseks väljastab projekteerimistingimused maaparandusbüroo.

Vara valla üldplaneering

Uusi maaparandussüsteeme võib rajada selleks koostatud projekti alusel. Igasugune kunstlik veevoolu takistamine ja ummistamine maaparandussüsteemis on keelatud.

2.18.6.1. Maaparandushoid

Maaparandushoid on maaparandussüsteemi ja selle maa-ala ning nendega seotud keskkonnakaitserajatiste hooldamine ja uuendamine, happeliste muldade lupjamine, agromelioratiivsete ja kultuurtehniliste tööde tegemine (maaparandustööd) maatulundusmaa ja eluasemekohtade maa viljelusväärtuse säilitamiseks ning suurendamiseks. Maaparandushoidu korraldavad:

maavaldaja;

maavaldajad, kes saavad kasu ühisvoolu toimimisest, kas seltsilepingu alusel või maaparandusühistu kaudu;

riik maaparandusbüroo kaudu riigi poolt korrashoitavate ühisvoolude osas.

Maavaldajad, kes saavad kasu ühiseesvoolu toimimisest korraldab maaparandushoiu ja võtab osa hoiukulude katmisest, kas seltsilepingu alusel või maaparandusseaduses sätestatud maaparandusühistu kaudu.

Maaparandusühistu asutatakse mittetulundusühingute seaduses sätestatud korras ühistu tegevuspiirkonnas asuvate nende kinnisasja omanike otsuse alusel, kelle omandis on üle 1/3 maaparandussüsteemi maa-alast või üle 1/3 selles tegevuspiirkonnas asuva ühiseesvoolu pikkusest. Ühistu kohustuslik liige on ühistu tegevuspiirkonnas asuva kinnisasja omanik, kelle kinnisasjal asub maaparandussüsteem. Ühistu tegevuspiirkonnas asuva kinnisasja omanik saab ühistu liikmeks ühistu õigusvõime tekkimisest alates, sõltumata sellest, kuidas ta ühistu asutamise suhtes hääletas või kas ta võttis hääletamisest osa. Ühistu liikme kinnisasja võõrandamise korral loetakse kinnisasja omandaja ühistu liikmeks astumise päevaks omandiõiguse ülemineku päev. Ühistu liikme pärandi vastuvõtnud pärija ühistu liikmeks astumise päevaks loetakse pärandi avanemise päev. Ühistu senise liikme liikmeks olek lõpeb uue liikme ühistusse astumise päeval. Ühistu liikme osamaksu suurus ühistu varas on võrdeline tema kinnisasjal asuva maaparandussüsteemi maa-ala suurusega – kui kinnisasjal ei asu ühiseesvoolu, ühiseesvoolu pikkusega – kui kinnisasjal ei asu reguleerivat võrku või maaparandussüsteemi maa-ala suurusega ja ühiseesvoolu pikkusega – kui kinnisasjal asuvad nii reguleeriv võrk kui ka ühiseesvool.

2.18.6.2. Maaparandusvõrgu piirangud

Alus: Maaparandusseadus

Veeseadus

Looduskaitseadus

Maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel on lubatud:

maa-ala siht- või kasutusotstarvet muutmine;

kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, ümberkruntimine, jagamine, ühendamise, 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 maakorraldustoiminguga kooskõlastus ei anna õigust

Vara valla üldplaneering

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 m² – 10 m;

maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² – 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.

2.18.7. Telekommunikatsioonivõrk

Interneti püsiühendus on Vara vallamajas, põhikoolis, kolmes raamatukogus ning kahes kasteaias.

Mobiilimastid on visuaalselt küllaltki ulatusliku mõjuga, nende rajamisel tuleks hoiduda maastiku väärtuste (pms. esteetiline) kahjustamisest.

2.18.7.1. Telekommunikatsioonirajatiste kaitsevöönd

Liinirajatise kaitsevöönd on ala, mis on määratletud liinirajatise keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatise paralleelse mõttelise joonega või raadiomasti keskpunkti ümbritseva kindlaksmääratud raadiusega mõttelise ringjoonega.

Liinirajatise kaitsevööndi ulatus on:

maismaal - 2 meetrit liinirajatise keskjoonest või raadiomasti puhul selle kõrgusega ekvivalentne raadius maapinnal meetrites;

siseveekogudel - 100 meetrit.

Liinirajatise kaitsevööndis kinnisasja omanikule, valdajale või seal tegutsevale isikule kehtivad järgmised kitsendused:

liinirajatise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu liinirajatiseni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega liinirajatise saastamist ja korrosiooni;

veekogus paikneva liinirajatise kaitsevööndis on keelatud teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega.

Liinirajatise kaitsevööndis on ilma liinirajatise omaniku loata keelatud:

ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid;

õhuliinina rajatud liinirajatise puhul sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m;

Vara valla üldplaneering

pinnases paikneva liinirajatise puhul töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi;

veekogus paikneva liinirajatise puhul paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd.

Liinirajatise kaitsevööndis kasvavate puude okste lõikamise kohustus on maavaldajal, kelle maa peal need puud kasvavad. Sellega seotud kulud kannab liinirajatise omanik, kui tema ja maavaldaja ei ole kokku leppinud teisiti

Isik, kes tegutseb liinirajatise kaitsevööndis liinirajatise omaniku loata, millega kaasneb liinirajatise kahjustamine või vigastamine, peab hüvitama kõik liinirajatise kahjustamise ja vigastamisega seotud kulud.

hoonestatavaid alasid, siis on ette nähtud ka laiendada gaasitorustik ka nendele aladele. keelatu

2.18.8. Kaugküte

Tsentraalse soojusega varustamine toimub üksnes Vara külas. Vastavat teenust pakub OÜ Kenadron, mis tegeleb auru ja kuuma vee tootmisega ning jaotamisega. Katlamaja asub Vara külas ja on kohaldatud puiduküttele. Tarbijaskonna suurus 210 inimest.

Vara külas olevate keskküttevõrkude uuendamine on firma lähiaja arenguperspektiiviks, hetkel taotletakse projekti läbiviimiseks raha.

Koosa külas korraldavad korterelamute varustatust soojaga korteriühistud.

2.18.9. Tuletõrje veevõtukohad, tuleohutusnõuded

2.18.9.1. Tuletõrje veevõtukohad

| NIMETUS | ASUKOHT | MAHT | TÜÜP | AASTAAEG | MÄRKU SED | 20 04 |
|-----------|--|--------|---------|---------------|--------------------|----------|
| Veetrass | Vara katlamaja (AS Kenadron) | | | aastaringselt | auto täitmiseks | O K |
| Veehoidla | Vara, OÜ Kaarli kuivati | 200 m3 | kinnine | suvel | | O K |
| Veehoidla | Kaarli suurfarmi juures | 200 m3 | kinnine | suvel | | O K |
| Oja | Kuusiku k., Vara oja | | lahtine | suvel | | O K |
| Järv | Papiaru paisjärv | 2000m3 | lahtine | suvel | | O K |
| Veehoidla | Vara, AS Vara Saeveski | 500 m3 | kinnine | aastaringselt | | O K |
| Tiik | Kauda k., OÜ Kivi Foreelipüük | 500 m3 | lahtine | suvel | | O K |
| Tiik | Matjama k., Vara metskond | 150 m3 | lahtine | suvel | | O K |
| Järv | Alajõe paisjärv | 1000m3 | lahtine | suvel | | O K |
| Tiik | Kusma küla, Kaltri kinnistu (Endise Sookalduse töökoja vastas) | 150 m3 | lahtine | suvel | GAZ 66 | O K |
| Tiik | Sookalduse k., Tammevaldma kinnistu, "Nõiamaja" turismitalu | 300 m3 | lahtine | suvel | | O K |

Vara valla üldplaneering

| | | | | | | |
|-----------|--|---------|---------|---------------|---|--------|
| Tiik | Särgla k., Kitse kinnistu, Saluste turismitalu | 100m3 | lahtine | suvel | GAZ 66 | O K |
| Tiik | Välgi k., AS Vinnal | 150 m3 | lahtine | suvel | | O K |
| Jõgi | Välgi, Kääpa jõgi | | lahtine | suvel | | O K |
| Järv | Koosa paisjärv | | lahtine | suvel | | O K |
| Veetrass | Koosa, AS Oskur kuivati juures | 150 m3 | kinnine | aastaringselt | auto täitmiseks , väljavõte pumbajaa mast | O K |
| Veehoidla | Põdra k., Luha farmi juures | 150 m3 | kinnine | suvel | GAZ 66 | O K |
| Tiik | Metsakivi, Rootsi-Peetri kinnistu, (kod. Pilt) | 100 m3 | lahtine | suvel | GAZ 66 | O K |
| Veehoidla | Kirepi k., veisefarmi juures | 100 m3 | kinnine | suvel | GAZ 66 | O K |
| Järv | Metsakivi järv | | lahtine | suvel | | O K |
| Tiik | Põldmaa k., veisefarmi juures | 100 m3 | lahtine | suvel | GAZ 66 | O K |
| Kanal | Varnja polder | | lahtine | suvel | GAZ 66 | O K |
| Tiik | Keressaare raba, keskuse sauna taga | 300 m3 | lahtine | suvel | | |
| Tiik | Keressaare raba, keskuse töökoja kõrval | 300 m3 | lahtine | suvel | | |
| Tiik | Keressaare raba paremas servas | 1800 m3 | lahtine | suvel | | |
| Järv | Keressaare raba, Umbjärv | | lahtine | suvel | | |

Toimivad hüdrandid puuduvad. Hüdrante ei saaks kasutada ka torustike läbimõõdu ja vähese veetarbe ning torude seisundi tõttu. Tuletõrje veevõtuks on külas Veereservuaar , mis on amortiseerunud.

Looduslike veevõtukohtade kasutamine tuletõrje veevõtukohana toimub kooskõlastatult Päästeametiga.

2.18.9.2. Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 08.09.2000 a. määrusega nr 55 kinnitatud “Tuleohutuse üldnõuded”

Keskkonnaministri 15.06.1998 a määrusega nr 46 kinnitatud “Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine”

Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Vastustus tuleohutusnõuete täitmise eest lasub selle omanikul või valdajal.

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta:

juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja –veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras;

tee või läbipääsu sulgemine remondiks või mõneks muuks otstarbeks, kui see takistab

Vara valla üldplaneering

tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult uus läbisõit suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõidu võimaluste viidad; põlevmaterjali hoitakse ehitisele mitte lähemal kui 4 m, koresööta mitte lähemal kui 15 m.

Territooriumil ei ole lubatud ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või –valdaja loal). Täpsed tuleohutuskujad määratakse detailplaneeringu või ehitusprojektiga.

Loodusliku veekogude tuletõrje-veevõtukohtad tuleb ehitada juurdesõiduteede ligidusse. Tuleb ehitada platvormid või tuletõrjeveekaevud tuletõrjeautode paigutamiseks ja vee võtmiseks igal aastaajal. Tuletõrje –veevõtukohta peab olema tähistatud valgustatava või fluroestseeriva sildiga, millele on märgitud veevõtuplatvormile üheaegselt paigutatavate tuletõrjeautode maksimaalne arv, veevaru ja haldaja andmed. Veepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei tohi ületada 4 m (imemiskõrgust) ja vee sügavus veevõtukohas peab olema vähemalt 1,5 m.

2.18.10. Jäätmemajandus

Vara valla jäätmemajanduse üldise korraldamisega tegeleb praegu vallavalitsus ja vastavalt jäätmeseadusele täidab vallavalitsus seda funktsiooni ka edaspidi. Otseselt korraldab vallavalitsus jäätmete äravedu jäätmeveofirmade kaudu.

Vara vallas ei ole ühtegi ametlikku prügilat. Organiseeritud jäätmeveod ladestatakse põhiliselt Tartu linna (Aardlapalu) prügilasse.

Ohtlikud jäätmed antakse üle vastavat käitluslitsentsi omavale firmale. Vara valla ohtlike jäätmete kogumispunktid asuvad Varal ja Koosal.

Vastu on võetud jäätmehoolduseeskiri. Taaskasutatavate pakendite kogumiskonteinerid on paigaldatud Vara ja Koosa keskasulatesse ja Välgü piirkonda. Tiheasustusega aladel on korraldatud pakendite kogumine ja taaskasutusse suunamine. Probleemid on jäätmete kogumisega hajaasustusega territooriumilt.

Jäätmekogumispunktide asukohad on näidatud üldplaneeringu kaardil.

2.19. Riskianalüüsides tulenevad ohualad ja nende leevendamise meetmed

2.19.1. Hindamist vajavad riskid

Vastavalt Maakonna ning valla ja linna riskianalüüsi metoodikale (2001) jagunevad riskianalüüsis käsitletavat riskid järgnevateks liikideks:

- 1) tulekahjud;
- 2) plahvatused;
- 3) transpordiõnnetused;
- 4) õnnetused ohtlike ainetega;
- 5) joogivee reostus;
- 6) õnnetused veekogudel;
- 7) kommunaalsüsteemide avariid;
- 8) elektrienergiasüsteemide avariid;
- 9) sidesüsteemide avariid;
- 10) üleujutused;
- 11) varingud (kaevandused, karjäärid, hooned, rajatised);

Vara valla üldplaneering

- 12) erakorralised loodusnähtused (tormid, lumesajud jne);
- 13) epideemiad;
- 14) loomataudid;
- 15) sotsiaalsed ohud (tööpuudus, joogivee puudus jne);
- 16) muud võimalikud õnnetused.

- Tulekahjud

Tulekahjud on levinud õnnetus, mis jäävad aga enamasti valla riskianalüüsist välja. Tulekahju põhjustab suurt kahju nii keskkonnale, varale kui inimestele

- Plahvatused

Plahvatus võib toimuda kõikjal, kus leidub kergestisüttivaid aineid.

- Transpordiõnnetused

- Õnnetused ohtlike ainetega

Ohtlikud ained võivad põhjustada erinevaid õnnetusi. Lisaks plahvatustele ja põlengutele tekitavad ohtlikud ained pinnase- ja joogiveereostumise ohtu• Joogivee reostus

Peamised joogivee reostust põhjustavad tegurid on tööstustes toimuvad avariid ja ohtlike aineid vedavate veokite õnnetused liikluses, mille tõttu võivad toksilised ained sattuda põhjavette. Veereostus võib tekkida ka pikemaajalise voolukatkestuse korral, kui häirub veepuhastusjaama tegevus ja langeb puhastusefekt. Põhjavee reostust põhjustab ka kanalisatsioonitorude purunemisest tingitud reovee leke.

- Kommunaalsüsteemide avariid

Ühisveevärgis on piirkonniti probleeme stabiilse veesurve hoidmisega, kuna paljud puurkaevud on välja lülitatud ning tarbimine kõigub ööpäeva kestel suurtes piirides. Kommunaalsüsteemide peamiseks avariid põhjustajaks võib pidada elektrikatkestusi, mille tõttu häirub normaalne pumpade tegevus. Ohtu võivad põhjustada ka torustike vanusest tulenevad veekatkestused ja –avariid.

- Elektrienergiastüsteemide avariid

Kogu valla elu sõltub väga palju elektrienergiast, selle katkemisel on seetõttu enamasti väga rasked tagajärjed. Kuna ka paljud teised infrastruktuuriobjektid tarbivad elektrit, siis häirub elektri katkemisel ka nende tegevus

- Üleujutused

Luhaalad ujutatakse regulaarselt üle kevadiste suurvete ajal. Kuna nendel aladel inimtegevust ei toimu, ei kujuta see endast probleemi.

2.19.2. Ohtlikud ettevõtted ja nende ohualade ulatus

Koosa tankla Koosa külas

Tanklas on kasutuses neli 25 m³ mahutit ning lisaks 6 mahutit, mis hetkel on kasutusest väljas. Kütus tangitakse mahutitesse spetsiaalse ühendusliitme abil, võimalik välja voolav kütus satub all olevasse vanni. Võimalik ohustatud ala R kuni 20 m olenevalt väljavoolanud kütuse hulgast. Kütuse väljalaskmine kliendi paaki või taarasse – rõhk kütuse väljastamisel püstoli ees mitte üle 2,5 atm. Kütuse aurude süttimisohuga ala kütuse käitlemisel kuni 5 m.

Tankla territooriumil võivad erineva tõenäosusega ilmned järgmised inimtegevusest või tehnogeensetest protsessidest tulenevad arvestavad ohud:

1)naftasaaduste väljavoolamine Võimalik väljavoolamine võib juhtuda hooletuse tõttu, kütuseveoki , mahuti , torustike või voolikute mehhaanilisel vigastusel,

2)tulekahju. Peamine oht tulekahju puhul on kõrge temperatuur, suits, mürgised gaasid. Kõige suuremat ohtu tulekahju ja plahvatuse seisukohast kujutavad bensiinid, kuid ka diislikütuse süttimisega võivad kaasnedä tõsised tagajärjed.

Vara valla üldplaneering

3)Plahvatus. Plahvatused keemiliste reaktsioonide tagajärjel, füüsikaliste protsesside tagajärjel.

4)Kuritahtlikult põhjustatud õnnetus

2) AS Vara saeveski

2.19.3. Leevendavad meetmed

Vastavalt "Maakonna ning valla ja linna riskianalüüsi metoodikale" (2001) § 11 lõik 2 jagatakse ohtude ennetusmeetmed järgmiselt:

- 1) ettepanekud vajaliku kaitstuse taseme tagamiseks;
- 2) ettepanekud operatiivjõudude vajaliku efektiivsuse tagamiseks;
- 3) ettepanekud informatsiooni edastamiseks elanikkonnale;
- 4) ettepanekud planeerimise ja projekteerimise osas.

Esitatud on tegevuste loetelu riskiallike ohu vähendamiseks, mida saaks/peaks arvestama üldplaneeringu koostamisel. Soovitused lähtuvad eelkõige olemasoleva riskianalüüsi andmestikul põhinevate kaardimaterjalide analüüsist. Ettepanekud on esitatud vastavalt riskiallikele.

Katlamaja

- vähendada tulekahjust ja plahvatuses tulenevat mõju kõrvalhoonetele;
- võimalusel paigutada katlamajad tiheasustuse äärealadele;
- planeerida roheline võrgustiku elemendid katlamajade lähiümbrusesse;
- kasutada vähemohtlikke kütuseid.

Ohtlikud ettevõtted

- vältida ohtlike ettevõtete paigutumist veekogude, sanitaarkaitsealade ja vähekaitstud põhjaveega alade lähedusse;
- eelistada ohtlike ettevõtete paigutumist elamualadest eemale;
- planeerida ohtlike ettevõtete lähiümbrusesse roheline võrgustiku elemente;
- vältida ohtlike ettevõtete paigutumist üksteise lähedale.

Ohtlikud veosed

- piirata ohtlike ainete vedu veekogude, sanitaarkaitsealade ja vähekaitstud põhjaveega alade läheduses;
- vältida/vähendada ohtlike veoste liikumist liiklusohtlikel ja ülekoormatud.

Luha- ja üleujutusosalad

- vältida ehitustegevust potentsiaalselt üleujutatavatel aladel;
- arvestada ehitustegevuse projekteerimisel loodusliku põhjavee tasemega;
- käsitleda veealaid ökoloogilise võrgustiku osana;
- planeerida vee-aladega piirnevad piirkonnad puhke- ja virgestusaladeks.

Puitrajoonid

- tagada puitmajadega asumitele hea ligipääs (eelkõige tuletõrjele) ning teede korrasolek
- luua korralik hüdrantide süsteem.

2.20. Üldised riigikaitse vajadused

Riigikaitse vajadustega maa-alasid Vara valda ei planeerita.

2.21. Ettepanekute tegemine keskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks

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

Oluliseks tuleb seada:

Vara valla üldplaneering

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.

2.22. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktidega ja nendest tulenevate piirangutega.

2.23. Üldplaneeringu rakendumine

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb kõik teed/tänavad planeerida avalike teedena/tänavatena, sh ka olemasolevad eraomandis olevad teed. Detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks on, et detail- või üldplaneeringuga planeeritud avalik tee/tänavamaa krunt võõrandatakse kokkuleppel vallavalitsusele.

Kõigile planeeringus esitatud detailplaneeringutega planeeritavatele aladele tuleb ehitada ühisveevärk- ja kanalisatsioon.

Elamumaa sihtotstarbega krundi hoonestamise tingimuseks on, et sellele tuleb peale hoone kasutusloa väljaandmist ühe kuu jooksul registreerida vähemalt üks elanik.

Üldplaneeringus esitatud objekte ei saa üks-ühele üle võtta – planeeringu mõõtkavast tulenevalt võivad nii joon- kui punktobjektid sattuda valele kohale. Detailplaneeringuga/projektiga tuleb täpsustada objektide asukohta. Samuti tuleb detailplaneeringuga täpsustada teede ja tehnovõrkude asukohti arvestades samas naabermaa-aladega.

Detailplaneeringutega tuleb tagada juurdepääs üldplaneeringuga määratud ristmikele kõigilt piirkonna maaüksustelt.

2.24. Jätkuprojektid

Valla järjekindlaks arenguks tuleb teha:
sademeveekanaliseerimise arengukava;
kaugküttesüsteemi arengukava;
väärtuslike maastike maastikuhoolduskava;

Vara valla üldplaneering

vastavalt seadustikule toimingud olemasolevate erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks;
puhke- ja rekreatsioonialade teemaplaneering;
koostööprojektid naaberomavalitsustega rekreatsioonivööndi määratlemiseks ja välja arendamiseks Tartu linna lähiümbruses.

Vara valla üldplaneering

3. Kaardid

3.1. Põhikaart

3.1.1. Vara

3.1.2. Koosa

3.1.3. Välgi

3.2. Keskkonnakaart

3.3. Arengustrateegia ruumilised arengusuunad

3.4. Vara valla reostuskaitstus