



KEHTNA VALLA ÜLDPLANEERING

KEHTNA VALLA ÜLDPLANEERING

EELNÕU



Kehtna vald
türustab tegudele



HENDRIKSON & KO

2021

Sisukord

SISSEJUHATUS	5
1 PLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED JA LÜHENDID	7
2 ÜLDPLANEERINGU VÄLJATÖÖTAMISE ALUSED	10
2.1 Kehtna valla arenguvajadused	10
2.2 Kehtna valla keskkonnaväärtused	11
2.3 Kehtna valla visioon	11
3 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	13
4 ASUSTUSE ÜLDINE SUUNAMINE	16
4.1 Tiheasustusega alad	16
4.2 Kompaktse hoonestusega alad	16
4.3 Hajaasustusala.....	16
4.4 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	17
5 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED	18
5.1 Väikeelamu maa-ala (EV)	18
5.1.1 Tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega alad	19
5.1.2 Hajaasustusala.....	20
5.2 Korterelamu maa-ala (EK).....	23
5.3 Ühiskondliku hoone maa-ala (AA).....	24
5.1 Segaotstarbega maa-ala (S)	26
5.2 Äri maa-ala (Ä)	27
5.3 Äri- ja tootmise maa-ala (ÄT)	28
5.4 Tootmise maa-ala (T)	30
5.5 Mäetööstuse (TM) ja turbatööstuse maa-ala (TR)	32
5.6 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)	33
5.7 Tehnoehitise maa-ala (OT)	34
5.8 Puhke- ja virgestuse maa-ala (PV)	35
5.9 Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP)	36
5.10 Kaitsehaljastuse maa-ala (HK).....	37
5.11 Liikluse ja liiklust teenindava ehitise maa-ala (L)	37
5.12 Raudtee maa-ala (LR).....	38
5.13 Kalmistu maa-ala (K).....	38
5.14 Aianduse maa-ala (AM).....	38
5.15 Garaažide maa-ala (LG).....	38
5.16 Riigikaitse maa-ala (RR)	39
5.17 Põllumajandus (MP) ja metsa (MM) maa-ala.....	39
6 SUUNATAVAD TEEMAVALDKONNAD	41
6.1 Kultuuriväärtuslikud alad ja objektid.....	41
6.1.1 Väärtuslikud maastikud	41
6.1.2 Miljööväärtuslikud alad.....	42
6.1.3 Kultuuriväärtuslikud objektid	43
6.2 Loodusväärtused ja -ressursid	45
6.2.1 Roheline võrgustik.....	45
6.2.2 Teavituskohustusega metsad	47
6.2.3 Looduskaitsealused objektid	48
6.2.4 Väärtuslikud põllumajandusmaad	48
6.2.5 Veealad	49
6.3 Teed ja taristud.....	51

6.3.1 Riigimaanteed.....	51
6.3.2 Kohalikud teed ja tänavad	52
6.3.3 Parkimine.....	53
6.3.4 Kergliiklusteed, matka- ja terviserajad.....	55
6.3.5 Raudtee	55
6.4 Tehnilised võrgustikud.....	56
6.4.1 Vesi ja kanalisatsioon	56
6.4.2 Sademevesi.....	57
6.4.3 Tuletõrje veevõtukohad	58
6.4.4 Soojamajandus	58
6.4.5 Elektrivarustus	58
6.4.6 Gaas	59
6.4.7 Jäätmekäitlus.....	59
6.4.8 Taastuenergeetika	59
6.4.9 Maaparandussüsteemid	63
6.5 Keskkonnatervis	63
6.5.1 Radoon	63
6.5.2 Müra normtasemetega kategooriad	64
7 KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE	66
8 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE.....	66
9 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	70
LISAD	71
Lisa 1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne	71
Lisa 2. Kehtna valla miljöalade analüüs	71

SISSEJUHATUS

Kehtna Vallavolikogu algatas Kehtna valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise 21.11.2018 otsusega nr 69.

Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarvete, määramine.

Kehtna valla üldplaneeringu koostamisel võetakse aluseks need planeerimisseaduse §75 sätestatud üldplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on oluline Kehtna valla ruumilistest vajadustest lähtuvalt.

Üldplaneering koostatakse kogu Kehtna valla territooriumile.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi¹. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse Kehtna valla ja kõrgema taseme arengudokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest.

Üldplaneering koosneb:

- seletuskirjast (käesolev dokument);
- kaartidest
 - valla maakasutusplaan M 1:30 000;
 - Kehtna aleviku väljavõte M 1:5000;
 - Järvakandi alevi väljavõte M 1:5000;
 - Kaerepere aleviku väljavõte M 1:5000;
 - Keava aleviku väljavõte M 1:5000;
 - Lelle aleviku väljavõte M 1:5000;
 - Eidapere aleviku väljavõte M 1:5000;
 - Ingliste küla väljavõte M:5000.

Üldplaneeringu koostamise konsulteerimiseks sõlmis Kehtna Vallavalitsus konsultatsioonilepingu konsultatsiooniettevõttega Hendrikson ja Ko OÜ ning keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks konsultatsiooniettevõttega OÜ Lemma. Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamine toimus Kehtna Vallavalitsuse ja -volikogu, ametkondade, kohalike huvigruppide ja konsultantide koostöös.

¹ KSH aruanne on toodud lisas 1.

1 PLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED JA LÜHENDID

Kehtna valla üldplaneeringus on kasutatud alltoodud mõisteid ja lühendeid.

Mõisted

Abihoone	Põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms).
Ehitusjoon	Hoonete paiknemise kaugus teest/tänavast või maaüksuse tee/tänavapoolsetest piiridest.
Hajaasustusala	Hoonestuse paiknemine hajusamalt kui tiheasustusega alal. Õuede asetus nii üksteise kui teede ja kõlvikute suhtes võib varieeruda. Hoonestatud õuemaad võivad paikneda kas piki teid, põlluservi, veekogude kaldail, üksteise kõrval või üksteisest kaugemal, olenevalt külatüübist ja/või hoone asukohas väljakujunenud hoonestuslaadist.
Hoonestuslaad (planeerimisseaduse mõistes)	Piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil/õuemaal.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa alune pind, mille sisse loetakse hoone juurde kuuluv rõdu, lodža, varikatus. Hoonealuse pinna sisse loetakse nii ehitusloakohustuslikud kui ehitusloakohustuseta hoonete pinnad.
Inimmõõtmelisus	Inimmõõtmelisus on ruumikujundamise põhimõte, mis keskendub sellele, kuidas luua meeldiv ruumikogemus jalgsi ja rattaga liikujale. Meeldiv ruumikogemus sõltub erinevatest tajudest (nt nägemine, kuulmine, haistmine), ohtlikkusest või turvatundest mida ruum loob, ruumis sotsialiseerumise või viibimise võimalustest, mida liikuja kogeb jalgsi (~5 km/h) või rattaga (~15 km/h) liikudes. Ruumikogemust saab suunata nt hoonestuse kõrguse ja fassaadi detailirohkuse, avaliku ruumi ja haljastuse mitmekülgsuse ja -funktsionaalsuse, loogiliste ja turvaliste jalakäiguteede jt planeerimisvõtete kaudu.
Kergliiklustee	Jalgsi, jalgrattaga, rulluiskude, ratastooli, tõukeratta ja tasakaaluliikuriga liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa.
Kohalik keskus	Keskus, mis pakub valdavalt kohalikke põhiteenuseid ning tagab teenuste kättesaadavuse suurematest keskustest eemal paiknevates piirkondades. Need on keskused, mis võivad, kuid ei pruugi olla oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks.
Kompaktse hoonestusega ala	Alad, kus elamud jms hoonestus koondub ruumiliselt kokku. Kompaktse hoonestusega alad on sarnased tiheasustusega aladele hoonete ruumilise koondumise poolest, kuid kompaktse hoonestusega aladel ei arendata alati välja ühistaristuid nagu

Mõisted

	<p>tiheasustusega alal. Kompaktse hoonestuse alade eesmärk on eelkõige suunata hoonestust. Kompaktse hoonestuse aladel ei nähta ette õigusaktidest tulenevate tiheasustusega alade tingimuste täitmist.</p>
Koormusindeks	<p>Krundi pindala suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta. Nt 4 korteriga korterelamu krundi suurus peab olema vähemalt 800 m², kui koormusindeks on 200. Koormusindeksi eesmärk on tagada piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse säilimine.</p>
Krunt	<p>Detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus</p>
Lähikeskus	<p>Keskus, mis pakub valdavalt kohalikke lihtteenuseid. Kohaliku keskusega võrreldes pakub suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid on oluline üksikute kohalike põhiteenuste pakkumisel.</p>
Piirkondlik keskus	<p>Keskus, mis teenindab väiksemat rahvastikku kui maakondlik keskus (Rapla linn) ning pakub väiksemat hulka teenuseid ja töökohti. Piirkondlikku keskust eristab madalama tasandi kohalikust keskusest see, et pakutakse erinevaid kvaliteetteenuseid.</p>
Päikesepark	<p>Päikesepargiks loetakse maapinnale paigutatud paneele, mille eesmärgiks on energia tootmine võrku müümiseks. Päikesepargiks loetakse ettevõttele vajaliku energiatootmise ala kavandamist, mis ei mahu olemasolevale tootmisterritooriumile. Päikesepargiks ei loeta hoone katuste, seinte, aedadele ja tootmiskomplekside tootmishoovidesse paigutatud päikesepaneele.</p>
Roheline võrgustik	<p>Looduslike ja poollooduslike alade ning muude keskkonnamelementide strateegiliselt kavandatud ja ökoloogiliselt toimiv võrgustik, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju.</p>
Tiheasustusega ala	<p>Aleviku ja küla osa, kus hooned paiknevad üksteisele lähedal. Hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääs tagatakse sidusa ja naaberalade vajadusi arvestava teedevõrgu ja ka kergliikluse kaudu. Maa- ja ruumikasutuse planeerimisel pööratakse tähelepanu üldkasutatavate rohealade (haljastuse/pargialade/puhkealade jm) planeerimisele ja kujundamisele.</p>
Tundlikud alad/hooned/ maakasutus	<p>Tundlikud aladeks/hooneteks/maakasutuseks on elamualad, puhkealad ja ühiskondlike hoonete ja rajatistega alad.</p>

Mõisted

Tuulepark	Tuulepark on kahest ja enamast elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.
Väiketuulik	Seade, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses ning on püstitatud elektrienergia tootmiseks eelkõige oma majapidamise tarbeks, kogukõrgusega kuni 30 m.
Õuema	Elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuema ulatus on fikseeritud Eesti topoloogilises andmekogus.

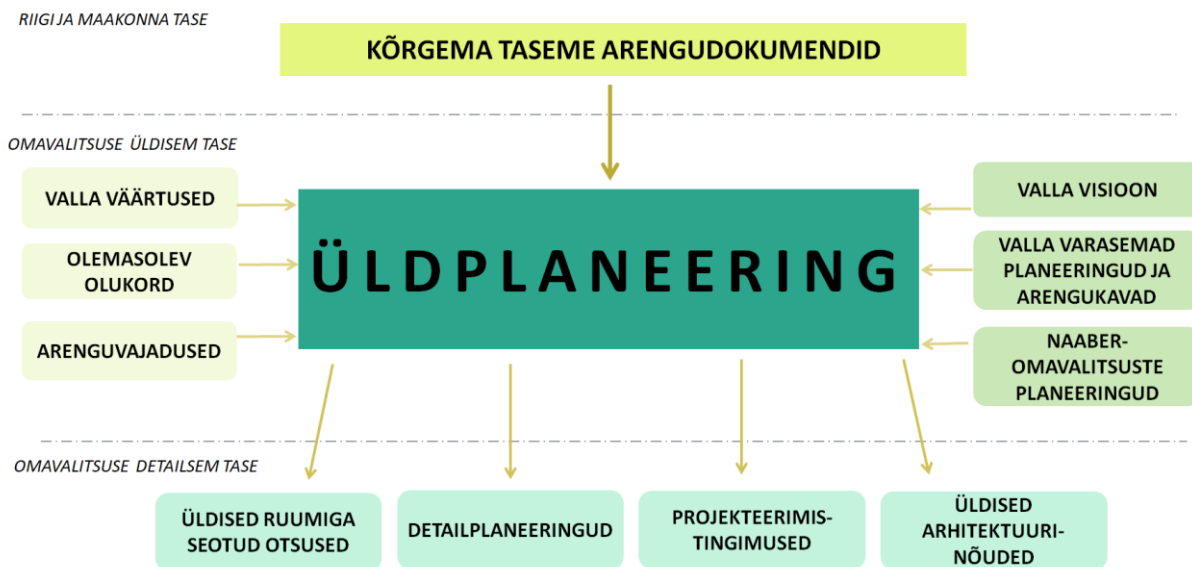
Lühendid

DP	Detailplaneering
EKV	Ehituskeeluvöönd
KSH	Keskkonnamõju strateegiline hindamine
PlanS	Planeerimisseadus
RB	Rail Baltic raudtee
ÜP	Üldplaneering
ÜVK	Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

2 ÜLDPLANEERINGU VÄLJATÖÖTAMISE ALUSED

Üldplaneeringu väljatöötamisel arvestatakse erinevate komponentidega: eelnevalt väljatöötatud arengukavade ja planeeringutega nii valla kui kõrgemal tasemel ning valla visiooniga. Valla arengu suunamisel arvestatakse ka olemasoleva olukorraga ja arenguvajadustega. Oluliseks osas planeeringulahenduse väljatöötamisel on valla erinevad väärtused: looduslikud, kultuurilised, majanduslikud jt objektid ja alad, mis annavad vallale tema eripära.

Arvestades erinevate komponentide koosmõju määrab üldplaneering ruumilise arengu põhimõtted, maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimused ning täpsemad tingimused edasiseks detailsemaks planeerimiseks ja projekteerimiseks.



Joonis 1. Üldplaneeringu väljatöötamise alused

2.1 Kehtna valla arenguvajadused

Kehtna valla arenguvajadused tulenevad valla ja laiematest arengusuundumustest:

- säilitada ja jätkusuutlikult edasi arendada väljakujunenud asustusmustrit, toetada elanikkonna säilimist valla kõikides osas
- kujundada kvaliteetne elu- ja ettevõtluskeskkond kooskõlas looduskeskkonnaga
- soodustada ettevõtluse teket ja elamuehitust valla erinevates piirkondades
- kasutada ära Rail Baltica arengueelseid

2.2 Kehtna valla keskkonnaväärtused

Kehtna vallale iseloomulikud väärtused on **looduslikud, kultuurilised, majanduslikud ning sotsiaalsed nähtused, objektid ja alad**². Väärtustest lähtumine tagab valla eripäraga arvestamise maakasutuse ja ehitustegevuse määramisel.

Kultuurilis-ajaloolised väärtused on Keava linnus, valla mitmed mõisad – nt Kehtna, Keava, Lelle, Eidapere ja Ingliste. Väärtuslikud on kujunenud kultuurmaastikud ja erinevad asulad – nt ajaloolise miljööga Kumma küla, klaasitootmise ajalooa Järvakandi ja Eidapere töölisasulad, Ingliste miljööväärtuslik asula jt. Piirkondlikult on tugev paikkonnatunne.

Piirkonna väärtuseks on ka **mitmekülgset loodusmaastikud**: näiteks mõhnastikega Keava mäed ja Panga mäed ning Loode-Eesti kõrgeim tipp Paluküla Hiiemägi ja Reevimägi, rabad ja maastikukaitsealad (Kõnnumaa MKA). Puhkevõimalusi pakuvad Palukülas suusarajad, Keava mägede terviserajad, Mukri raba matkarada. Nii loodus- kui kultuurmaastikud ja objektid on turismi- ja puhkemajanduse tõmbekohtadeks-vaatamisväärtusteks. Väärtuseks on puhas keskkond.

Sotsiaalne taristus koonduvad valla paikkonnakeskustesse, millest suurimad on Kehtna alevik ja Järvakandi alev. Oluline roll on Kehtna Kutsehariduskeskuse asumisel Kehtna alevikus, Valtu spordimaja paiknemine Kaerepere alevikus. Väärtuseks on rahulik ja turvaline keskkond ning tegusad kogukonnad.

Ettevõtluskeskkonna väärtusteks on Järvakandi kui klaasipealinn – klaasitootmise traditsioon, muuseum ja klaasiklaster, viljakad põllumajandusmaad, põllumajandusettevõtted ja loomakasvatuse traditsioonid (sh tõuaretus), metsad ja puidutöötlus, väljakujunenud tootmisalad. Tegutsevad Laukataguse, Lokuta ja Toosikannu puhkekeskused.

Olulised on head rongiühendused linnaliste keskustega: Rapla, Tallinna ja Viljandiga; Rail Balticu arengukoridor, kergliiklusteed.

Paikkondade väärtused on eraldi välja toodud ka valla arengukavas.

2.3 Kehtna valla visioon

Kehtna valla arengu pika- ja lühiajalised eesmärgid ning nende elluviimiseks kavandatud tegevused on sõnastatud **Kehtna valla arengukava 2019–2023**² (vastu võetud 2018).

Vastavalt arengukavale on Kehtna valla **visioon**:

1. Kehtna on noorte perede jaoks atraktiivse elulaadiga vald ja sobilik elukeskkond.
2. Keskealiste jaoks on vallas olemas huvitavad ja kaasaegsed töökohad, head elutingimused ja toimiv infrastruktuur.
3. Vanemaealistele on vallas välja arendatud sotsiaalhoolekande teenused. Vallas on suur ja moderne hooldekodu.
4. Vald on kõigi jaoks atraktiivne ja hästi planeeritud elukeskkond koos väljaarendatud teenustega.
5. Vald on kutsuv ja sobilik elupaik Rapla ja Tallinna inimestele, elavneb elamute rajamine kõikides valla asulates ja piirkondades.
6. Vallas on korralik mustkattega teedevõrk, hästi toimiv ja praktiline ühistransport ja vajaduspõhiselt tellitav sotsiaaltransport.
7. Kehtna on puhtast loodust austava ja keskkonnasõbraliku elulaadiga vald. Toimub passiivmajade ehitamine. Kasutusel on taastuvenergia.

² Valla keskkonnaväärtused on kaardistatud 7.02.2020 toimunud välitöö ja valla arengudokumentide põhjal² ning väärtusi on täiendanud planeeringu juhtrühm.

8. Vallas on hea haridusvõrk, toimub koostöö kutsehariduskeskuse ja ettevõtetega. Lasteaedade võrgustik tagab kohad kõikidele valla lastele.
9. Kehtnas on mitmekülgse, innovaatilise ja eripärase kutsevalikuga kutsehariduskeskus, mis toimib ka rahvusvahelise raskemasinate õppekeskusena.
10. Vald on korrastatud põllumajanduskeskkonnaga ning eduka põllumajandusega, loomakasvatuse harud on välja arendatud, toiduainetetööstus ja omatoodangu kauplus toetavad nende saaduste realiseerimist.
11. Piirkonnad on ühtlaselt arenenud, kogukonnad on tugevad ja rahvakultuur hoitud.
12. Mõisahooned ja pargid on restaureeritud ja kasutusele võetud. Vallas asuvad vanad ja amortiseerunud hooned on lammutatud.
13. Järvakandis on kaasaegne tööstuspark ja Rail Balticu trassi raudteejaam koos tööstuspiirkonda ühendava haruteega.
14. Järvakandi ja Eidapere on kujunenud ühtseks teeninduspiirkonnaks, mida ühendab korralik Eidapere – Aleti – Järvakandi tee.
15. Kehtna haridusasutuste baasil on rajatud kompleksne haridus- ja spordikeskus ning asulas on kauplus-teeninduskeskus.
16. Vallas toimib atraktiivne pere-, jalgratta- ja loodusturismi piirkond Inglise kuni Järvakandini koos vastava teenindusega ja vajalike tugiteenustega.
17. Sporditegevus on reguleeritud ja mitmekülgne, spordirajatised on renoveeritud, staadionid ja välised rajatised on aktiivses kasutuses. Valtu Spordimaja on moderne spordikeskus koos majutusasutuse ja veekeskusega.
18. Vallas toimuvad traditsioonilised vabariikliku kõlapinnaga kultuurisündmused, konverentsid ja spordivõistlused.
19. Kehtna on vabariiklikult tuntud rasketehnika, klaasikunsti, rahvusliku kokakunsti ja puidutöö edendamise vald.
20. Toimub tihe koostöö Rapla vallaga ja võimalik on ühinemine.

Üldplaneering arvestab valla visiooniga üldplaneeringu täpsusastmes ja vastavalt planeeringu võimalustele ning lahendatavatele teemadele.

3 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Ruumilise arengu põhimõtted on valla kõige üldisemad arengu põhimõtted, mis tuginevad ptk 2 välja toodud planeeringu väljatöötamise alustele. Ruumilise arengu põhimõtted annavad reeglid edaspidiseks asustuse suunamiseks, maakasutuseks ja ehitamiseks valla territooriumil. Ruumilise arengu põhimõtted ka põhjendavad planeeringus seatud täpsemaid tingimusi.

Ruumilise arengu põhimõtete põhjal määratakse nii üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbed (ptk 5) kui ka täpsemad tingimused erinevate teemavaldkondade suunamiseks (ptk 6). Ruumilise arengu põhimõtted on planeeringu oluliseks osaks – erinevate arendustegevuste kaalumisel on oluline esmalt kaaluda, kas kavandatav tegevus on kooskõlas valla laiemate ruumilise arengu põhimõtetega.

Asustus

Kehtna valla **asustuse** suunamisel lähtutakse olemasolevast **asustusstruktuurist, väljakujunenud keskustest ja paikkondlikest arengueeldustest**.

Asustuse üldisel suunamisel hoitakse väljakujunenud asustusstruktuuri. **Kompaktse struktuuriga alade puhul – tiheasustusega aladel ja kompaktse hoonestusega aladel** – lähtutakse eelkõige alade tihendamisest ja asulate arenguvõimaluse loomiseks kohati mõõdukast laienemisest.

Väljaspool kompaktseid alasid ehk **hajaasustusosal** järgitakse väljakujunenud hajusat asustusstruktuuri. Hajaasustusosal on võimalik kavandada elamuid, ühiskondlikke hooneid või ettevõtteid vastavalt väljakujunenud ajaloolisele asustusele ja külatüübile ning loodus- ja kultuurikeskkonna väärtustele.

Kehtna vallas on tugev paigatunnetus: moodustub kuus **paikkonda** ajalooliselt väljakujunenud **keskuste ümber**. Kehtna paikkondadeks on Kehtna-Keava, Kaerepere, Eidapere-Lokuta, Lelle, Ingliste ja Järvakandi. Paikkondade elujõulisuseks on oluline toetada kõikide paikkonna keskuste arengut.

Enim erinevaid **teenuseid ja töökohti koondub Järvakandi alevisse ja Kehtna alevikku**, mis on maakonnaplaneeringuga määratud vastavalt piirkondlikuks ja kohalikuks keskuseks.

Kehtna alevik on valla haldus- ja hariduskeskuseks, kus toimivad nii tööstus- kui põllumajandusettevõtted. Aleviku arengusuunaks on jätkuv avalike ja erateenuste pakkumine ning edasiarendamine läbi tehnika õppe- ja harjutuskeskuse rajamise.

Järvakandi alevi arengusuunaks on tugevnemine tööstus- ja logistikakeskusena Rail Balticu trassil, mille tuumaks on Järvakandi ajalooline klaasitööstus. Järvakandi on Eesti „klaasipealinn“.

Kaerepere, Keava, Lelle ja Eidapere alevikud on lähikeskusteks, mille roll on eelkõige pakkuda kodulähedasti teenuseid ja töökohti. Ingliste ja Lokuta **on paikkondlikeks keskusteks**, mis on era- ja kogukonnainitsiatiivil põhineva tegevuse ja ettevõtluse arendamise kohaks vastavalt kogukonna võimekusele.

Keskustes asuvatele teenustele ja töökohtadele tagavad ligipääsu head ühendusteel ja -võimalused: heas korras teed, kergliiklusteed, bussi- ja/või rongiühendused. Nii tööalaselt kui teenuste tarbimise osas on oluline tagada mugavad, kiired ja turvalised ühendusvõimalused suuremate keskuste Rapla linna ja Tallinnaga, mis pakuvad kõrgema taseme teenuseid ja töökohti.

Valla keskustes on oluline pöörata tähelepanu **heale elukeskkonnale**, mis on inimõõtmeline, arvestab erinevate elanikegruppide vajaduste ja liikumisvõimalustega. Elukeskkonna kvaliteedi tagamisel tuleb lähtuda kvaliteetse ruumi loome põhimõtetest³.

Ettevõtlus

Äri- ja teenindusfunktsiooniga maa-alade arendamine on eelistatud olemasolevates keskustes.

Valla **tootmine ja ettevõtlus** suunatakse eelkõige olemasolevatele ja kavandatavatele ettevõtlusaladele Kehtnas, Järvakandis ja Kaereperes. Tootmise arendamisel eelistatakse tootmisharusid, mille mõju ei ulatu tootmishoonest väljapoole. Mõjude ilmnmisel (häiringud, tegevuse ohtlikkus) on oluline neid leevendada või kavandada tootmistegevus eemale tundlikust maakasutusest. Kõikide äri- ja tootmiskaade kavandamisel on oluline tagada kaasaegsed taristud ja juurdepääsud.

Väiksemates keskustes ja hajaasustusalal soodustatakse ettevõtluse arengut nii **traditsioonilise põllumajanduse kui ka tootmise ja teenuste** valdkonnas. Hajaasustusalal ei arendada tootmist kõrge loodusväärtusega aladel. Kõrge kultuuriväärtusega aladel tuleb arvestada väärtuste säilimisega. Ettevõtluse arendamisel hajaasustusalal jälgitakse ka, et piirkonnas säiliks kõrge kvaliteediga elukeskkond.

Puhke- ja turismimajanduse arendamist soositakse kogu vallas, eelkõige kõikidel **väärtuslikel maastikel**. Puhkemajanduse toetamiseks arendatakse välja **avalikult kasutatavad** matkateed.

Põllumajandusliku tootmise puhul hoitakse väärtuslikud põllumajandusmaad kasutuses säilitades põllumajandusmaastike avatuse. Uute põllumajanduslike tootmishoonete kavandamisel ja maastikul paigutamisel arvestatakse võimalike tootmisest tulenevate mõjudega nii elukeskkonnale kui maastikele.

Kohalikel ressurssidel põhineva **taastuvenergeetika tootmine** on soositud kogu vallas. Tuulenergeetika kavandamiseks on vallas leitud sobivad alad, teiste energialiikide arendamine on sobivusel võimalik kogu vallas. Taastuvenergeetika erinevate liikide kavandamisel tuleb jälgida vastavalt seatud arendustingimusi.

Loodus- ja kultuurikeskkond

Suur osa vallast on väärtustatud **loodus- või kultuurmaastikena**, lisaks asuvad vallas erinevad väiksemad kultuuriväärtuslikud alad ja objektid.

Valla **roheline võrgustik** toimib nii ökoloogiliste ja puhkevõimalusi pakkuva võrgustikuna. Võrgustiku toimimise eelduseks on selle sidususe ja toimivuse hoidmine.

Vallas asuvad mitmed **väärtuslikud maastikud**. Väärtuslikel maastikel ehitamisel lähtutakse konkreetset alal väärtustatud elementidest ning järgitakse nende säilimiseks seatud tingimusi.

Valla **miljööväärtuslikel aladel** väärtustatakse väiksemal skaalal piirkonniti tekkinud asustust ja hoonestust. Miljööväärtuslikel aladel lähtutakse miljööaladele seatud tingimustest.

Vallas väärtustatakse ja säilitatakse erinevaid kultuuriväärtuslikke objekte.

Valla olulisemate puhkealadena toimivad Keava mäed, Paluküla hiemägi, Mukri raba ja Aleti-Nõlvasoo piirkond.

³ Vt Ruumilooe ekspertrühm. Lõpparuanne ja aruande lisa 4
https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/lisa_4_kvaliteetse_ruumi_miinumumkriteeriumid.pdf

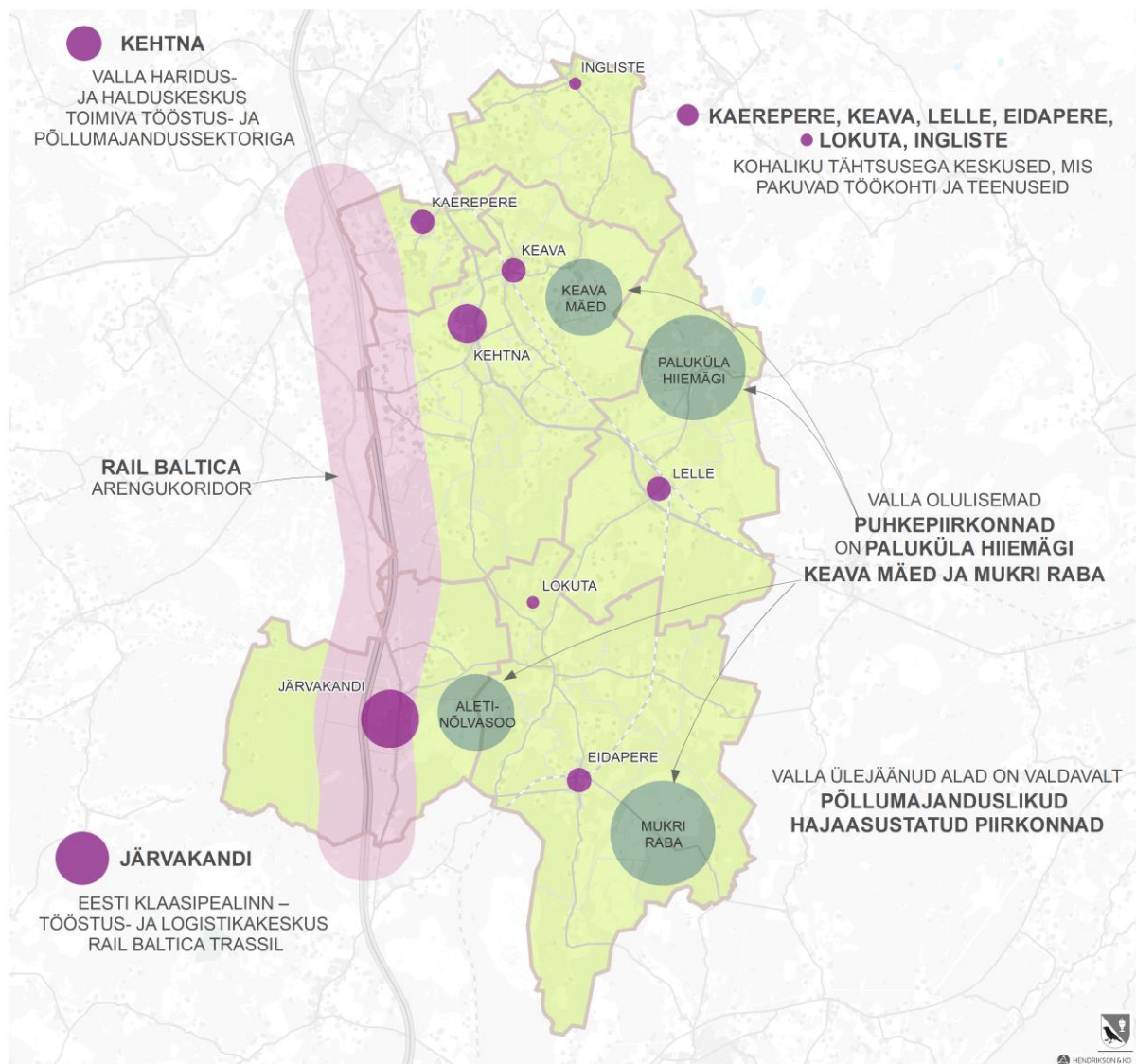
Taristud

Valda läbib väljaarendatav **Rail Baltic** rahvusvahelise reisijate- ja kaubaveo trass, jaamaga Järvakandis. Eesti-sisese olulise raudteeühendusena toimib Tallinn–Viljandi liin, millele tagatakse head ligipääsud ja parkimisvõimalused Keava ja Lelle alevikes.

Keskonnasõbralikuma liikumisviisi arendamiseks kavandatakse ja ehitatakse välja **kergliiklusteed** keskuste siseselt ja keskuste omavaheliseks sidumiseks. Looduses liikumise võimaldamiseks rajatakse ja hoitakse korras valla **terviserajad ja matkateed**.

Valla erinevate osade **seostatuse parandamiseks tõstetakse teede kvaliteeti** ning ühenduste parandamiseks kavandatakse lõiguti uued kohalikud teed.

Elamu-, äri- ja tootmismaade kavandamisel arvestatakse **tehniliste taristute** rajamise vajadusega. Tehnovõrkude ja -rajatiste arendamine toimub vastavalt nii valdkonna arengukavale kui ka arendusvajadusele.



Joonis 2. Kehtna valla maakasutuse põhimõtted

4 ASUSTUSE ÜLDINE SUUNAMINE

4.1 Tiheasustusega alad

Tiheasustusega alal lähtub ruumiline planeerimine kompaktsuse põhimõttest: hooned rajatakse üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberlade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Tiheasustusega alade määramisel toetuti keskuste võrgustikule (sh sotsiaalsed ja tehnilised taristud), rahvastikutihedusele ja asulate arenguperspektiivile, ehitatud keskkonna iseloomule ja maakonnaplaneeringus toodud linnalise asustuse aladele.

Tiheasustusega alad on määratud **Järvakandi alevis ning Kehtna, Kaarepere, Keava, Lelle ja Eidapere alevikes**.

Tiheasustusega alade erineva otstarbega maade kavandamise täpsemad tingimused on esitatud peatükis 5 juhtotstarvete kaupa ja peatükis 6 teemade kaupa.

Tiheasustusala üldjuhul planeeringu kehtestamise järgselt ei muudeta. Erandjuhul, kui soovitakse rajada 1–2 uut elamut ning need sobivad asustuse loogilise jätkuna olemasoleva tiheasustuse laienduseks ning on liidetavad ühtsete teede ja taristutega, on vallavalitsusel õigus tiheasustust laiendada. Laiendatud alasid arendatakse edasi vastavalt tiheasustusala kehtivatele tingimustele. Laiendamist eeltoodud tingimustel ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Tiheasustusega alade piirid on kantud maakasutusplaanile.

4.2 Kompaktse hoonestusega alad

Planeeringuga on määratud **kompaktse hoonestusega aladeks** juba väljakujunenud kompaktse hoonestusega Inglise ja Lokuta külasüdamed, kus eesmärgiks on kujunenud kompaktsust hoida.

Kompaktse hoonestusega aladeks määratud alevike laiendusala. Samuti on kompaktse hoonestusega aladeks määratud kaks kehtestatud detailplaneeringuga ala, kus nähakse ette kehtestatud planeeringute realiseerimist.

Aladel toimub kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel (nt väikeelamu-, tootmis-, äri-, ühiskondliku hoone maad). Teatud juhtudel võib vallavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist (vt ptk 4.4). Erineva funktsiooniga maade arendamise täpsemad tingimused on esitatud peatükis 5 juhtotstarvete kaupa ja peatükis 6 teemavaldkondade kaupa.

Uuteks kompaktseteks aladeks loetakse hoonestust kolmest ja enam põhihoonest (elamu, tootmishoone), mis on üksteisel lähemal kui 80 m.

4.3 Hajaasustusala

Hajaasustusala on maa-ala väljaspool määratud tiheasustusega alasid ja kompaktse hoonestusega alasid.

Maakasutus hõlmab valdavalt külade põllu- ja metsamaad (haritav maa ja looduslik rohumaa, metsamaa, õuema), lisaks esineb hajusalt puhke-, elamu-, äri- ja tootmismaid jm maakasutust.

Hajaasustusala ehitamisel järgitakse väljakujunenud asustusstruktuuri – külades ehitatakse vastavalt väljakujunenud külatüüpidele.

Aladel toimub kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel (nt väikeelamu-, tootmis-, äri-, ühiskondliku hoone maad). Teatud juhtudel võib vallavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist (vt ptk 4.4).

Erineva funktsiooniga maade arendamise täpsemad tingimused on esitatud peatükis 5 juhtotstarvete kaupa ja peatükis 6 teemavaldkondade kaupa.

4.4 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimisprotsessi tagada arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kus võib eeldada laia avalikku ja/või kattuvate huvide ringi.

1. Tuginedes planeerimisseadusele on **detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks** vastavalt PlanS'ile:

- Järvakandi alev
- Kehtna alevik
- Lelle alevik
- Kaerepere alevik
- Keava alevik
- Eidapere alevik

Detailplaneeringu koostamine on antud aladel kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel.

2. Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustus **tiheasustusega aladele**. Detailplaneeringukohustus on PlanS'is toodud juhtudel.

3. **Detailplaneeringu koostamine on nõutav järgmistel juhtudel⁴:**

- maa-ala jagamine ehitamise eesmärgil neljaks ja enamaks krundiks/katastriüksuseks.
- rasketehnika harjutuskompleksi kavandamisel
- tootmisalade kavandamisel
- tuulepargi või üksiku tööstusliku tuuliku kavandamisel

4. **Detailplaneeringu koostamise vajadust tuleb kaaluda⁵:**

- juhul kui hajaasustusosalal kavandatakse 3 ja enam uut elamut, mille vahekaugus on alla 80 m
- miljööladel ja väärtuslikel maastikel päikseparkide, vesiehitiste, mobiilimastide jms domineerivate rajatiste kavandamisel

Vallavolikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida planeerimisseaduses ja üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel lähtutakse muuhulgas järgmistest põhimõtetest:

- kaasnevad häiringud naaberaladele,
- kavandatava arendustegevuse mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus laiemal avaliku protsessi järele.

⁴ DP nõue tuleneb kavandatava tegevuse võimalikest mõjudest naaberaladele

⁵ DP kaalumise vajadus tuleneb sellest, et tekib uus kompaktse hoonestusega ala, millel võib olla vajalik lahendada taristuid terviklikult. DP kaalumise vajadus on seatud ka väärtustatud aladel võimalike domineerivate objektide kavandamise suunamiseks

5 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

Maa-alade planeerimine

Maa-alade ruumilise planeerimise eesmärgiks on kindlaks määrata, kuidas maad ja ruumi edaspidi kasutatakse: kuhu ja milliseid hooneid/rajatisi võib ehitada, millised alad jäävad ehitistest vabaks ja kuidas neid tulevikus kasutatakse (nt väärtuslikud põllumajandusmaad) jne.

Üldplaneeringuga määratakse maa-aladele **maakasutuse juhtotstarve**, lähtudes valla ruumilise arengu põhimõtetest.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise **valdav otstarve, mis annab perspektiivse ruumi- ja maakasutuse põhisuunad**. Juhtotstarve näitab maa-ala peamist funktsiooni. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga elamu maa-ala juhtotstarbega alad tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist, kuid antud alale võib kavandada ka muud maakasutust, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda. Elamu maa-alale võib seega kavanda ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlikke-, kultuuri- ja spordihooneid, haljasalaseid või parkmetsa, mänguväljakuid.

Maakasutuse juhtotstarvetega alad on **üldplaneeringu joonisel määratud üldplaneeringu täpsusastmes, nende piire täpsustatakse** vajadusel detailplaneeringuga või projekteerimistingimuste väljastamisel⁶.

Juhtotstarvete tingimused kehtivad kogu vallas – nii tiheasustusega aladel, kompaktses hoonestusega aladel kui ka hajaasustusalal, vajadusel on juhtotstarvete juures alade kaupa tingimusi täpsustatud. Kuna valdavaks maakasutuseks võib vallas lugeda väikeelamute kavandamist, on väikeelamu maa-ala tingimused toodud välja täpsemalt alade kaupa (vt ptk 5.1.1 ja 5.1.2). Hajaasustusalal ptk 5.1.2 toodud tingimused kehtivad nii hajaasustusalal asuvatel elamumaa katastriüksustel kui ka õuemaadel, mis asuvad maatulundusmaal (st pole elamumaana katastrisse kantud).

Planeeringu maakasutuskaartidel on juhtotstarve näidatud tiheasustusega aladel ja kompaktses hoonestusega aladel. Hajaasustuses üldjoontes juhtotstarbeid ei näidata, v.a otstarbed, mille võimaliku mõju tõttu on nende paiknemist vajalik teada (nt tootmise ja mäetööstuse maa-alad).

Juhtotstarbe määramisel on tegemist tulevikku vaatava ehk **perspektiivse maakasutusega**, mistõttu ei kaasne üldplaneeringu kehtestamisega kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Kuni kavandatu elluviimiseni (läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste väljastamise) saab maaomanik oma maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Alade arendamisel tuleb juhtotstarvete kohta toodud tingimuste kõrval jälgida ka **teemade** lõikes esitatud tingimusi (vt ptk 6 alapeatükid).

5.1 Väikeelamu maa-ala (EV)

Väikeelamu (üksikelamu – ühe põhisissepääsuga elamu; kaksikelamu – kahe põhisissepääsuga elamu, ridaelamu – mitme põhisissepääsuga elamu) ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Väikeelamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid.

⁶ Täpsustamiseks loetakse piiride nihutamist-korrigeerimist täpsema kavandamise täpsusastmes. Täpsustamine ei tähenda alade olulist laiendamist.

- ridaelamud vallavalitsuse kaalutletud otsuse alusel
- väikeettevõtluks sobivaid hooneid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid elamuid ja piirkonna elanikke teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi, sh tehnoehitisi.

Üldplaneeringu kohaselt säilivad olemasolevad elamu maa-alad. Elamuehitus toimub kompaktsuse põhimõttel (tiheasustusaladel ja kompaktse hoonestuse aladel) või hajususe põhimõttel (hajaasustusalal).

5.1.1 Tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega alad

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Tiheasustusega aladel lähtuda eelkõige elamualade tihendamisest ja mõõdukast laienemisest – hooned kavandatakse tühjatele kruntidele, mis võimaldab maksimaalselt ära kasutada olemasolevaid taristuid ja teid. Vallavalitsuse nõusolekul võib hoonestada ka elamute vahele jäävaid väikeseid haljasalaid, põllumajandusmaid jt väikseid maaüksusi.
2. Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ning tagada avaliku ruumi (puhke- ja/või pargialad, mänguväljakud) olemasolu. Järvakandi alevis ja alevikes on puhkealade hea kättesaadavuse kauguseks 300 m ehk 5 minuti jalakäigu kaugus.
3. Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks kavandada siduda uued elamualad kergliiklusteedega.
4. Uute kruntide moodustamisel arvestada asulate väljakujunenud krundistruktuuriga ja hoonestusjoonega.
5. Uue hoonestuse kavandamisel ja olemasolevate ümberehitamisel arvestada piirkondliku arhitektuuritraditsiooniga ning kultuuriväärtuslike objektide ja aladega – väärtuslike maastike, miljööväärtuslike alade ja kultuuriväärustlike objektidega (vt lisaks ptk 6.1).
6. Uute elamute rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja vajalikud taristud (nt reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid).
7. Elamuid kui müra- ja saastetundlike hooneid ei kavandada üldjuhul teede kaitsevööndisse, tulenevalt liiklussagedusest võib olla vajalik ka laiema puhvri seadmine või müratõkete kavandamine. Puhvervööndi täpne ulatus selgitada välja mürahinnangu alusel.
8. Elamute kavandamisel vahetult tootmisala kõrvale tuleb arvestada, et kõikide tootmisalalt levivate häiringute (nt müra, lõhn) leevendamine ei pruugi olla võimalik. Elamuid ei kavandata ohtlike ettevõtete ohualadesse⁷.
9. Maa-alade jagamisel peab olema tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Teede kavandamisel ja liikluse korraldamisel jälgida ka lisaks ptk 6.3. toodud tingimusi.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks

Krundi minimaalne suurus

Minimaalne krundi suurus on:

- Järvakandi alevis 1500 m²
- Kehtna, Keava ja Kaerepere, Eidapere ja Lelle alevikus 1500 m²

⁷ Kuna ohtlike ettevõtete asukoht võib muutuda, tuleb elamute kavandamisel lähtuda kavandamise aegsetest ohtliku ettevõtte asukohtadest. Andmed on kättesaadavad Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakendusest.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
	<ul style="list-style-type: none"> Kompaktsetel aladel 2000 m² Ridaelamu puhul arvestada vähemalt 200 m ² ühe boksi kohta
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Lubatud on 1 eluhoone ja kuni 2 abihoonet. Paigutus krundil vastavalt asula väljakujunenud ehitusjoonele ning pea- ja abihoone paigutamise tavadele
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	12 m maapinnast
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	25%
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 25%
Parkimine	Omal krundil
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Ehitamisel (sh rekonstrueerimine, renoveerimine, juurdeehitised) arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (ehitusmaht, katusekuju, viimistlusmaterjalid). Kasutada fassaadis looduslike viimistlusmaterjale (nt puit, kivi)
Piirded	Lubatud on haljaspiirded või vähemalt 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Vallavalitsuse kaalutusotsusel on põhjendatud juhtudel lubatud rajada kõrgemaid/läbipaistmatumaid piirdeid (nt müra summutamiseks)
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.1.2 Hajaasustusala

Hajaasustusalal toimub ehitamine valdavalt põllu-ja metsamaal, vähestel juhtudel kavandatakse elamumaaks muu otstarbega alasid.

Hajaasustusalal on ajalooliselt välja kujunenud erinevad külatüübid, mis erinevad selle poolest, kuidas õued omavahel ning teede ja kõlvikute suhtes paiknevad.

Kehtna vallas leidub rida- ja ahelküla ning hajaküla vorme. Kohati on vormid segunenud ja selget külatüüpi ei eristu.

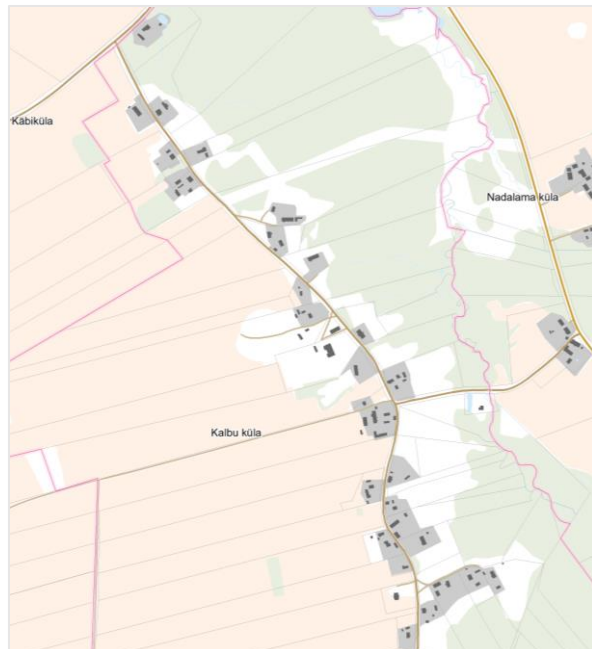
1

Ridakülas paiknevad õued paiknevad enamasti üsna tihedalt üksteise kõrval, moodustades kompaktse, ümbritsevatest kõlvikutest eralduva külaala. Kujult on ridakülad üsna varieeruvad. Väikesed ridakülad on pea alati sirged, kuid pikemad, järgivad looduses esinevaid kõverjooni.

Tiheda ridaküla näiteks on **Kumma küla**.



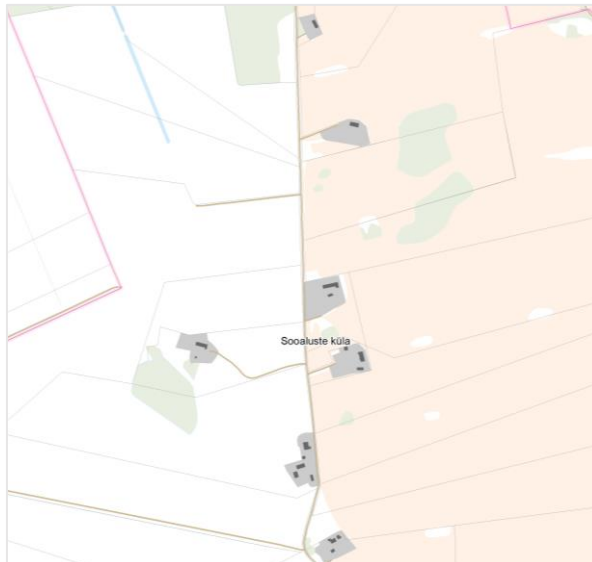
Hõreda ridaküla näiteks on **Kalbu küla**.



2

Ahelkülas paiknevad õued piki teid, põlluservi ja veekogude kaldaid. Erineb ridaküladest eelkõige kompaktse külaala puudumisega. Ahelkülas asuvad õued üksteisest mõnevõrra kaugemal (100–200 m), nii et nende vahele jääb väiksemaid või suuremaid põllu- ja heinamaatükke ning kopleid. Teatud tingimustel võib ridaküla muutuda ahelkülaks ja vastupidi.

Ahelküla näide on **Sooaluse küla**.



3

Hajakülas paiknevad õued korrapäratult ja hajali maastikus erinevate kõlvikute vahel. Selgelt teistes kõlvikutest eristuvat külaala ei teki.



Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Hajaasustusosalal jälgida väljakujunenud asustusstruktuuri:
 - 1.1. Jälgida väljakujunenud külatüüpi. Külatüübi määrab õuede paigutus ja kaugus teistest teedest ning õuede paiknemine kõlvikute suhtes.
 - 1.2. Jälgida väljakujunenud krundistruktuuri.
2. Esmajoones on soovitatav rajada elamud vanadele talukohtadele.
3. Maa-alade jagamisel peab olema tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
4. Piirdeaedu võib rajada rohevõrgustiku aladel vaid elamu õuema ja aiamaa/viljapuuai ümber (maksimaalselt on aiaga piiratava ala suurus 0,4 ha), ülejäänud osas peab katastriüksus jääma tarastamata, et tagada ulukite vaba liikumine.
5. Uute elamumaade olmereovee kohtkäitluslahenduste planeerimisel tuleb arvestada veekaitse nõuetega. Heitvee pinnasesse immutamisel tuleb rangelt arvestada piirkonna joogiveehaarete paiknemisega. Kaitsmata põhjaveega aladel ei ole lubatud reovee immutamine.
6. Uute hoonete ehitamisel, olemasolevate hoonete laiendamisel ja abihoonete ehitamisel tuleb arvestada piirkondliku ehitustavaga ja piirkonda sobivusega.
7. Väärtuslikele põllumajandusmaadele ei ole soovitatav uut hoonestust rajada.
8. Väärtuslikele maastikele hoonestuse rajamisel tuleb arvestada maastike väärtuse säilitamisega.
9. Elamuid kui müra- ja saastetundlikke hooneid ei kavandata üldjuhul teede kaitsevööndisse, tulenevalt liiklussagedusest võib olla vajalik ka laiema puhvri seadmine või müratõkete kavandamine. Puhvrvööndi täpne ulatus selgitada välja mürahinnangu alusel.
10. Lõhnaärringute vältimiseks ei ole soovitatav farmide lähedusse elamuid kavandada. Elamu soovitatavas kauguseks sigala sõnnikuhoidlast on vähemalt 500 m ja veiselautadest vähemalt 300 m.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks

Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus, hoonete vahekaugus

5000 m²

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Põhihoone omavaheline kaugus	Min 80 m, v.a juhtudel kui külatüübis väljakujunenud õuede paigutus on tihedam (nt ridakülas, sumbkülas)
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksuse)	Lubatud on 1 eluhoone kuni 4 abihoonega Paigutus krundil järgib piirkonna tava
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	12 m maapinnast
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekaju- ja kalded, viimistlusmaterjalid). Kasutada fassaadis looduslike viimistlusmaterjale (nt puit) ja piirkonnale traditsioonilisi materjale (nt paas)
Piirded	Lubatud on haljaspiirded ja piirded traditsioonilistest materjalidest. Läbipaistmatud piirded ei ole lubatud üle 1,5 m, v.a müratõkkeks
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.2 Korterelamu maa-ala (EK)

Kolme ja enam korteriga korruselamu ning ridaelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Korterelamu maa-alale võib ehitada:

- Kolme ja enama korteriga korruselamuid
- Ridaelamu vallavalitusse kaalutusotsuse alusel
- kaubandus-, teenindus- ja majutushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- muid elamuid ja piirkonna elanikke teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi, sh tehnoehitisi.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Korterelamud kavandada kvaliteetsete arhitektuuriliste ja maastikuarhitektuuriliste lahendustega ning sobitada ümbritseva keskkonnaga.
 - 1.1. Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ning tagada kvaliteetne avalik ruum (haljasalad, puhkeala, mänguväljakud).
 - 1.2. Rajada mitmekesine haljastus, säilitades maksimaalselt kõrghaljastust ja rajades väikevorme. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

2. Korterelamute esimesi korruseid on lubatud kasutusele võtta äri- või ühiskondlikele funktsioonidele. Maa-alal on lubatud teenindavate ehitiste (prügimajad, jalgrattaparklad, vajalikud tehno- ja rajatised vms) rajamine.
3. Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks ühendada korterelamud kergliiklusvõrgustikuga, tagada korterelamute juures rattaparklad.
4. Korterelamu maa-alal on lubatud teenindavate ehitiste (prügimajad, jalgrattaparklad, vajalikud tehno- ja rajatised vms) rajamine.
5. Kavandada parklates õli- ja liivapüüdurid juhul, kui parkimiskohti kavandatakse 20 ja enam.
6. Elamuid kui müra- ja saastetundlike hooneid ei kavandata üldjuhul teede kaitsevööndisse, tulenevalt liiklussagedusest võib olla vajalik ka laiema puhvri seadmine või müratõkete kavandamine. Puhvervööndi täpne ulatus selgitada välja mürahinnangu alusel.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi minimaalne suurus	Määratakse detailplaneeringuga. Ridaelamu puhul määratakse detailplaneeringuga, sh arvestada koormusindeksiga vähemalt 200 m ² ühe boksi kohta
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse detailplaneeringuga. Paigutus krundil sõltub kavandatava hoone asukohast. Vajadusel järgida olemasolevat hoonestusjoont
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Korruselisus määratakse vastavalt asula olemasolevale maksimaalsele korruste arvule
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Määratakse detailplaneeringuga
Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 25%, millest pool kõrghaljastusega
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil. Võimalusel lahendada parkimine hoone küljel või hoovis
Arhitektuurised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Naturaalseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud
Piirded	Lubatud on haljaspiirded
Heakord	Kavandada jäätmecontainerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded
Liikluskorraldus, ligipääsetavus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.3 Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)

Valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone juhtotstarbega maa-ala.

Ühiskondliku hoone maa-alale võib ehitada:

- kohaliku omavalitsuse ja riigiasutuse hooneid;
- büroo- ja administratiivhooneid;
- haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooneid;
- teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, galerii- ja raamatukoguhuoneid;
- sakraal- ja tavandihoneid;
- spordihalli, võimlat;
- eritingimusi nõudvate tervishoiu- ja hoolekandeesutuste hooneid;
- muid piirkonda teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatise, sh tehnoehitise.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused

1. Ühiskondlike hoonete kui tundlike hoonete kõrvale mitte kavandada tootmishooneid vms häiringuid (nt müra, löhn, vibratsioon, oluline liikluskoormus) põhjustavat maakasutust.
2. Ühiskondliku hoone maa-alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatise.
3. Suuremates asulates tuleb ühiskondlikud hooned ühendada kergliiklusvõrgustikuga, hoonete juurde kavandada ilmastikukindlad valgustatud rattaparklad ja valgustus.
4. Tagada barjääride vaba ja turvaline liikumise võimalus kõikidele kasutajagruppidele hoonete ümbruses ja sissepääs hoonetele (nt kaldteed, käsipuud, karestatud astmed vms).
5. Pöörata tähelepanu inimõõtmelise ruumi loomisele ja haljastusele: nii kõrghaljastuse säilitamisele kui ka väikevormide olemasolule.
6. Kui üldkasutatavad hooned on kultuuriväärtuslikeks objektideks või asuvad kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega.
7. Kasutada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi (nt parklates vett läbilaskvad pinnad jt sademeveelahendused).
8. Lõhnahäiringu vältimiseks ei ole soovitatav farmide lähedusse ühiskondlike hoonete kavandamine. Hoone kaugus sigala sõnnikuhoidlast peab olema vähemalt 500 m ja veiselaudast 300 m.
9. Kehtna aleviku kõrval on Metsääre külas kavandatud rasketehnika harjutuskompleks, mis oma olemusel peamine eesmärk on hariduslik, kuid otstarve erineb tavapärastest üldkasutatavatest hoonetest.
 - 9.1. Ala võimaliku mõju leevendamiseks on ala ümber kavandatud kaitsehaljastus. Koostada mürahinnang ning vajadusel rajada müratõkkevallid või kasutada muid müratõkke meetmeid.
 - 9.2. Ala arendamisel on oluline arvestada võimalikult inimõõtmelise ruumi loomisega – nt hea juurdepääs kergliiklusteedega, liigendatud külastajate parklad, mitmekülgne haljaslahendus.
 - 9.3. Alal vajalik hoonestus kavandada kõrge arhitektuurse kvaliteediga ja maastikuarhitektuursete lahendustega.
 - 9.4. Kompleksi täpsem kavandamine toimub läbi detailplaneeringu.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks

Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Hoonete kõrguse määramisel lähtuda väljakujunenud hoonestusest
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	30%, erandina on keskuse maa-alal on lubatud väiksematel kruntidel kuni 40%
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega
Parkimine	Omalt krundil. Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hoonete fassaadidel kasutada looduslike viimistlusmaterjale (nt puit, kivi)
Piirded	Üldjuhul on lubatud ainult madalad haljaspiirded. Vajadusel võib rajada 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Põhjendatul juhtudel võib rajada piirdeid vastavalt vajadusele (nt lasteasutused, hooldekodud vms)
Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine	Ehitustegevuse kavandamisel keskuse maa-alal tuleb kaaluda arhitektuuri- ja maastikuarhitektuuri võistluse korraldamist (nt koolimaja kavandamine). Muul juhul vallavalitsuse kaalutusotsusel, kui tegemist on keskusasulates olulise ruumi loova hoonega
Heakord	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded
Liikluskorraldus, ligipääsetavus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu. Tagada mugav ja ohutu ligipääsetavus kergliiklejale ja ühistranspordi kasutajale. Arvestada erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega (nt kaldtee rajamine)
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.1 Segaotstarbega maa-ala (S)

Segafunktsiooniga alal on võimalik kavandada piirkonna ruumi toimimiseks olulisi funktsioone: väikeelamuid või kortermaju, ärihooneid, üldkasutatavaid hooneid ning neid teenindavaid rajatisi. Samuti on lubatud puhke- ja rohealade ning vajadusel kaitsehaljastuse kavandamine.

Üldplaneeringus on segafunktsiooniga maa-alad määratud valla keskustes, kus soovitakse maakasutusele anda suurem paindlikkus. Segaotstarve võib realiseeruda ühe või teise otstarbena, samuti on lubatud otstarvete kombineerimine (nt elamu-ja ärihoone).

Üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Ala otstarve või otstarbed otsustatakse vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel ja kohapõhiselt.

2. Segaotstarbega alal tuleb vastavalt soovitud otstarbele jälgida soovitud juhtotstarbe kasutus- ja ehitustingimusi. Juhtotstarvete kombineerimisel määrab täpsemad tingimused samuti vallavalitsus kohapõhiselt.

5.2 Äri maa-ala (Ä)

Äri maa-ala iseloomustab erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning neid teenindavate rajatiste olemasolu. Äri-, teenindus- ja kaubandushoonete maa-ala on elanike teenindamiseks ning töökohtade pakkumiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga.

Äri maa-alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus-, toidlustus- ja majutushooneid;
- büroo- ja pangahooneid;
- postkontorit;
- tanklat;
- turu hooneid ja rajatisi;
- tervishoiu- ja hoolekandeesutuste hooneid;
- muid piirkonda teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi, sh tehnoehitisi.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Olemasolevatel elamupiirkonnaga piirnevatel aladel on soovitatav arendada eelkõige kaubanduse- ja teenindusega ning büroohoonetega seotud ettevõtlust. Äritegevus ei tohi oluliselt mõjutada elukvaliteeti (nt müra, liikluskoormus jms).
2. Uute ärihoonete rajamisel kasutada maksimaalselt ära olemasolevaid taristuid ja teid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid), vajadusel näha ette täiendavad tuletõrje veevõtukohtad ja juurdepääsud.
3. Teenuseid ja töökohti pakkuva hoone puhul näha ette jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus) ning tagada kergliiklejatele barjäärivedava juurdepääs. Teenindus- ja kaubandushoonete puhul arvestada erinevate liiklejate gruppide liikumisvõimekusega.
4. Ärihoonete puhul pöörata tähelepanu, et hoonete arhitektuurne lahendus sobituks ümbritseva keskkonnaga.
5. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega. Kui ärihooneks on kõrge kultuuriväärtusega hoone, tuleb jälgida ptk 6.1.2 ja 6.1.3 seatud tingimusi.
6. Hoonete kavandamisel näha ette haljaslahendused (kõrghaljastus, väikevormid), haljasalaid kasutada samaaegselt sademevee pinnasesse immutamise aladena.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks

Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
	Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Lähtuda väljakujunenud hoonestuse kõrgusest. Vajadusel on lubatud rajada kõrgemaid hooneid valla kaalutusotsuse alusel
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind krundi pindalast	50%
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega
Parkimine	Omavalitsuse krundil. Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Tiheasustusega ja kompaktsetel aladel vältida võimalusel parkimise rajamist tänavapoolsele küljele ning lahendada parkimine hoone küljel või hoovis, et luua jalakäijasoobalikum ruum. Suuremad parklad liigendada haljastusega
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Liigendada hoone mahud ja fassaadid ning sobitada hooned ümbritseva keskkonnaga. Vältida monotoonsete fassaadide kavandamist. Eelistada fassaadil looduslike viimistlusmaterjale nt puitu ja kivi
Piirded	Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Põhjendatud juhtudel on lubatud ka kõrgemad piirded (nt turvalisuse eesmärgil)
Heakord	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.3 Äri- ja tootmise maa-ala (ÄT)

Äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse ja tootmise maa-ala on segafunktsiooniga maa-ala, kuhu on võimalik rajada nii äri-, teenindus- ja kaubandushooneid kui ka olulisi häiringuid mitte põhjustavat tootmist ning kaitsehaljastust. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse ja tootmise maa-alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushooneid;
- büroo- ja pangahooneid;
- postkontorit;
- tanklat;
- turu hooneid ja rajatisi;
- tehnoehitisi;
- tootmis- ja tööstushooneid ning -rajatisi;
- ladusid,

- jäätmekäitluse hooned ja rajatisi
- kaitsehaljastus.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Lubatud on arendada keskkonnasõbralikku äri- ja teenindusettevõtteid ning tootmist, mis ei põhjusta olulisi häiringuid (nt õhusaastet, ebaseeldivat lõhna, müra jms). Keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel tuleb lähtuda eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamutest ja ühiskondlikest aladest.
2. Ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamisel tuleb arvestada ettevõttest lähtuvaid riske ja ohte ning vajadusel vältida ettevõtete ohutsoonide kattumist tundlike aladega (nt elamud ja ühiskondlikud hooned, puhkealad). Riigimaanteede äärde kavandamisel tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega.
3. Äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooned.
4. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega.
5. Uute hoonete rajamisel kasutada võimalusel ära olemasolevaid taristuid ja teid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid), vajadusel näha ette (täiendavad) tuletõrje veevõtukohtad ja juurdepääsud.
6. Teenuseid pakkuva hoone puhul kaaluda ühendust kergliiklusvõrgustikuga ning näha ette jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus).
7. Uutel ja rekonstrueeritavatel äri- ja tootmisaladel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi sademevee pinnasesse immutamiseks, samuti tagada sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid). Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.
8. Hoonete rajamisel säilitada võimalusel olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses. Vajadusel rajada täiendavat kõrghaljastust mõjude leevendamiseks. Kaitsehaljastus kavandatakse häiringu tekitaja s.o äri- või tootmisettevõtte maa-alale. Haljaspuhvrite rajamisel arvestada, et haljastuse laius puhvertsoonina toimimiseks peab üldjuhul olema minimaalselt 30–50 m.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks

Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	12 m maapinnast Vastavalt vajadusele võib vallavalitsuse kaalutusotsusel rajada ka kõrgemaid hooned

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	50%
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega. Vajadusel arvestada kaitsehaljastuse kavandamisega territooriumil
Parkimine	Omal krundil. Suuremates asulates lahendada võimalusel parkimine hoone küljel või taga. Suuremad parklad liigendada haljastusega. Vajadusel tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puitu)
Piirded	Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Põhjendatud juhtudel on lubatud ka kõrgemad ja läbipaistmatud piirded (nt turvalisuse eesmärgil, müra summutamine)
Heakord	Kavandada vajadusel jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.4 Tootmise maa-ala (T)

Tootmise maa-ala on tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste, sh põllumajanduslike tootmishoonete ja -rajatiste maa.

Tootmise maa-alale võib ehitada:

- tootmis- ja tööstushooneid ning -rajatise;
- ladusid;
- kokkusobivaid kaubandus-, teenindus- ja ärihooneid;
- tanklat;
- tehnoehitise, sh jäätmekäitluse hooneid või rajatise;
- kaitsehaljastust.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused

1. Uute tootmishoonete rajamisel kasutada võimalusel ära olemasolevaid taristuid ja teid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid), vajadusel näha ette täiendavad tuletõrje veevõtukohtad ja juurdepääsud.

2. Negatiivset mõju omava (õhusaaste, müra, kiirgus, vibratsioon, ebameeldiv lõhn ning ohtu suurendava, liiklussageduse kasv) tootmisega maad planeerida elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada tundliku maakasutusega puhvervöönd.
3. Tundlike aladega piirnemisel on tootmismaa arendaja kohustus häiringute leevendamiseks rajada kaitsehaljastus tundliku ala ning tootmismaa vahele. Kaitsehaljastus kavandatakse häiringu tekitaja s.o tootmisettevõtte maa-alale. Ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsehaljastus olema vähemalt 50 m lai. Soovitav on kasutada segapuistut (okas- ja lehtpuud).
4. Põllumajandusliku jm tootmise puhul tuleb arvestada, et kaitsehaljastuse rajamine ei pruugi kõiki häiringuid (nt lõhn) oluliselt leevendada, mistõttu tuleb tootmine paigutada piisavalt kaugemale häiringutundliku otstarbega aladest. Uusi farmikomplekse ei rajata alevisse ja alevikesse, samuti ei laiendata antud asulates oluliselt olemasolevaid farmikomplekse.
 - 4.1. Lõhnahäiringu vältimiseks ei kavandata farme elamualade ega teiste tundlike objektide lähedusse. Vahemaa tundlikust alast peab olema sigalate sõnnikuhoidlatel vähemalt 500 m ja veiselautadel vähemalt 300 m.
5. Põllumajandusliku tootmise puhul tuleb vältida reostusohu ning tagada põhjavee kaitstus.
6. Transpordivood suunata võimalusel elamu-, puhke- ja ühiskondlikest aladest mööda.
7. Teenuseid pakkuva hoone puhul näha ette jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus).
8. Tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid.
9. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et tootmishoone või -kompleks sobituks ümbritseva maastiku ja objektidega.
10. Ohtlikke ja suurõnnetuse ohuga ettevõtteid ei ole lubatud planeerida elamualadele lähemale kui kavandatava ettevõtte ohuala raadius. Kavandamisel riigimaanteede äärde tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega.
11. Uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi sademevee pinnasesse immutamiseks ning tagatakse lahendused sademevee puhastamiseks (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid üle 10 parkimiskoha puhul, sademevee vahemahutid, annusmahutid).
12. Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	12 m maapinnast Vastavalt vajadusele võib vallavalitsuse kaalutusotsusel rajada ka kõrgemaid hooneid
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	50%

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega. Olenevalt kavandatavast tegevusest võib vallavalitsus nõuda kaitsehaljastuse kavandamist
Parkimine	Omal krundil. Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Võimalusel lahendada parkimine hoone küljel või taga. Suuremad parklad liigendada haljastusega. Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puitu)
Piirded	Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Põhjendatud juhtudel on lubatud ka kõrgemad ja läbipaistmatud piirded (nt turvalisuse eesmärgil, müra summutamine)
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.5 Mäetööstuse (TM) ja turbatööstuse maa-ala (TR)

Mäetööstuse maa-ala on karjääri või kaevanduse maa või turbatootmisala, mis on mõeldud maavara väljamiseks ja töötlemiseks ning millele võib rajada selleks tegevuseks vajalikke hooneid või rajatisi. Vajadusel võib kavandada mäetööstusega seotud jäätmete käitlemiseks hooneid või rajatisi.

Käesoleva planeeringuga mäetööstusmaid täiendavalt ei kavandata. Kaevandamise vajaduse ilmnemisel tuleb lähtuda alltoodud tingimustest.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohelistes võrgustikus. Juhul, kui kaevandamine on vältimatu, tuleb see korraldada selliselt, et tekiks võimalikult vähe mõju rohelinele võrgustikule, maastiku ilmele ning puhkeotstarbelise, metsa- ja põllumajandusliku kasutuse huvidele, rakendades maksimaalselt võimalikke leevendusmeetmeid. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Hea elukeskkonna säilitamise nimel ei ole maardlate kasutuselevõtmine soovitatav elamu- ja puhkealade läheduses.
- Turba kaevandamiseks tuleb eelistada juba kuivendusest rikutud alasid.
- Maardlate kasutuselevõtul või maardlas uute karjääride rajamisel tuleb enne maavara kaevandamise lubamist selgitada välja keskkonnamõju võimalik ulatus (vastavavalt vajadusele keskkonnamõju hindamise läbiviimine; müra, tolmu ja vibratsiooni mõõtmine või modelleerimine,

hüdrogeoloogilised uuringud jne) ning rakendada asjakohased meetmed kaasnevate keskkonnamõjude vältimiseks või leevendamiseks.

5. Maardlate avamisel tuleb teed säilitada vähemalt endises seisundis ja tagada juurdepääsuvõimalused. Teede seisundi hoidmine on kaevandamisest huvitatud osapoole kohustus.
6. Kaevandamisprotsess on soovitatav läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat.
7. Kasutuselevõetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada. Karjäärid tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kujundada kas rohe- või puhkealadeks, veekoguks, taastuenergeetika alaks, metsastada vms, võttes arvesse ka naaberlade iseloomu ja kasutusperspektiivi. Korrastusviisi kokkuleppimisel on oluline mh koostöö Keskkonnaameti ja kaevandusettevõtte vahel.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Lubatud on ajutised hooned vastavalt kavandatavale tegevusele
Parkimine	Omal krundil
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ja haljastustingimused	Vastavalt tegevusele võib olla vajalik leevendada mõjusid kaitsevalli või haljastuse rajamise/säilitamisega
Heakord	Vastavalt korrastuskavale
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.6 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise ning loomsete jäätmete käitluse ehitise maa-ala.

Kehtna vallas tegutseb kaks keskkonnajaama: Järvakandi alevi ja Kehtna alevikus. Olmejäätmete kogumiseks on korraldatud jäätmevedu.

Biolagunevate aia- ja haljastusjäätmete kompostimiseks kavandatakse planeeringuga kompostimisala Kehtnas. Järvakandis, Kaereperes ning Lelles nähakse ette kompostimiskohad⁸.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

⁸ Kalmistutel kavandatakse haljasjäätmete kogumiseks kogumiskonteinerid.

1. Kehtna vallas toimub jäätmehoolduse arendamine vastavalt kehtivale jäätmekavale⁹.
2. Tagada hea ja mugav ligipääs mootorsõidukitega.
3. Jäätmekäitluskoha rajamisel ja käitlemisel jälgida keskkonnanõudeid. Jäätmekäitluskoht tuleb kavanda selliselt, et see ei tekitaks keskkonnahäiringuid ja negatiivset mõju elanikkonnale.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete kavandamisel lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Fassaadil kasutada looduslikke materjale
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.7 Tehnoehitise maa-ala (OT)

Tehnoehitise maa-ala on kanalisatsiooni- ja reoveepuhastiehitise, veetootmise ja -jaotamisehitise, gaasi või biomassi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala. Maa-alal on lubatud jäätmete käitlemiseks hoonete ja rajatiste kavandamine.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Tehnilise taristute väljaarendamisel lähtuda valdkondlikest arengukavadest (vt ptk 6.4). Muude objektide kavandamisel lähtuda vastavatest õigusaktidest.
2. Taastuvenergeetika – väiketuulikute ja päikeseparkide jms – arendamisel lähtuda tingimustest, mis on toodud ptk 6.4.8.
3. Hoonete kavandamisel sobitada hooned ümbritseva keskkonnaga, eelkõige väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel.

⁹ Kehtna valla jäätmekava 2018–2023 (2018)

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Fassaadil kasutada võimalusel looduslikke materjale
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.8 Puhke- ja virgestuse maa-ala (PV)

Puhke- ja virgestusala piires on võimalik püstitada rajatisi nagu seikluspark, mängu- ja palliväljak, laululava, külaplats, teemapark, vabaõhumuuseum, tervise- ja liikumisrajad, staadion ning muu puhkuseks, sportimiseks või kultuuritegevuseks sobilik rajatis. Lubatud on väikeses mahus maa-alast ka vastava otstarbega hoonete rajamine.

Puhke- ja virgestusala funktsiooni täidavad ka veekogud ning nende äärsed suplushohad.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused

1. Tagada mugav ligipääs kergliiklejale, suuremates asulates ühendada alad kergliiklusvõrgustikuga.
2. Kõikidele traditsioonilistele supluskohtadele, mis asuvad avalikult kasutatava veekogu ääres, tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavate teede kaudu. Suplusvee kvaliteet peab vastama õigusaktides toodud nõuetele.
3. Alad varustada vajalike taristutega (pingid, prügimajandus, parkimine), sh arvestades erinevate sihtrühmade vajadustega. Traditsioonilistes supluskohtades tagada elementaarsed taristud (nt prügikastid).
4. Vajadusel tagada parkimine ala kasutusest lähtuvalt.
5. Alale võib püstitada puhkemajanduslikku teenust osutavaid hooneid (toitlustus, majutus, hooajalised müügikohad, sporditarvete laenutus või -hoidla vms). Hoonete asukoha ja kasutamise otstarbe täpsemal määramisel tuleb vaadelda puhkeala tervikuna, arvestades maastiku reljeefi ja puhkeala eesmärki.

6. Alevi ja alevikes tagada puhkevõimalused 5–10 minuti jalgsitee kaugusel.
7. Avalikus kasutuses mängu- ja spordi väljaku rajamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, erivajadustega kasutajad – vajadustest (paigutada istepingid, luua ohutud liikumisvõimalused vms). Mänguväljakud peavad võimaldama mitmesuguseid tegevusi, soodustama loovust, olema esteetiliselt ja hooldatud.
8. Rajatiste ja hoonete maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste väärtuste ja ptk 6 esitatud arendustingimustega.
9. Lõhnahäiringu vältimiseks ei ole soovitatav farmide lähedusse puhkealade kavandamine. Puhkeala kaugus sigala sõnnikuhoidlast peab olema vähemalt 500 m ja veiselaudast 300 m.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind krundi pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Parkimine	Tagada autoparklate olemasolu ning jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus. Parklad liigendada haljastusega
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Hoonete fassaadil kasutada looduslikke materjale
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.9 Haljasala ja parkmetsa maa-ala (HP)

Haljasalad on kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik väliruum linnalises asulas. Parkmetsad on loodusliku metsa- ja/või rohumaa baasil kujundatud rohealad. Haljasaladele ja parkmetsadesse on lubatud ehitada väiksemaid virgestusotstarbelisi ehitisi.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Alal on lubatud teenindavate rajatiste (teede, jalgratta- ja jalgteede, tehnovõrkude, puhkerajatiste vms) kavandamine.
2. Alade hoonestamist ei planeerita, v.a. juhul kui tiheasustuses jäävad olemasolevate väikeelamu vahele väikesed hoonestamata aktiivse kasutusega haljasala krundid. Hoonestamine kooskõlastada vallavalitsusega.
3. Ala arendamisel ja rajatiste maastikku paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega (nt miljöölade tingimustega ptk 6.1.2 ja väärtuslike maastike tingimustega ptk 6.1.1).

5.10 Kaitsehaljastuse maa-ala (HK)

Kaitsehaljastuse maa-ala all mõistetakse õhusaaste, müra, tuule jms mõjude vähendamiseks rajatud kõrghaljastust.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Kaitsehaljastus tuleb vajadusel rajada äri- ja tootmise ja tundlike alade vahele tootmistegevusest lähtuvate mõjude leevendamiseks. Haljastuse kavandamine võimaldab parandada ka tootmisterritooriumite sobitumist hoonestatud keskkonda, leevendades visuaalseid häiringuid. Kaitsehaljastus kavandatakse reeglina mõju tekitava ettevõtluse maa-alele.
2. Vajadusel tuleb kaitsehaljastus rajada maantee ja tundlike alade vahele liikluse mõju leevendamiseks.
3. Kaitsehaljastuse puhul tuleb arvestada ala piisava laiusega: ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsehaljastus olema vähemalt ca 50 m lai. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest (kuna see omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik.
4. Kaitsehaljastuse maadel ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud kaitsehaljastuse, tehnovõrkude ja müratõkete rajamiseks.
5. Kaitsehaljastuse rajamisel riigimaanteede ääres tuleb vastavalt maanteede projekteerimisnormidele tagada külgnähtavus ja ristumiskohtadel kaugnähtavus.

5.11 Liikluse ja liiklust teenindava ehitise maa-ala (L)

Liikluse ja liiklust teenindava ehitise maa-ala on tee, tänava või väljaku, raudtee, lennuvälja, sadama ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone maa-ala.

Liikluse maa-alana käsitletakse olemasolevat ja planeeritavat taristut – teid, tänavaid, kergliiklusteid ja -sildasid. Olemasolevad ja perspektiivsed taristud on kantud maakasutuskaardile.

Hobilennunduse lennuväljakuks nähakse maa-ala ette Kaerepere aleviku juures ülikergsõidukite (ülikerglennukite, gürokopterite ja -plaanide) lennurajaks ja sõidukite hooldusalaks.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Teede ja taristute arendamise tingimused on toodud ptk 6.3.
2. Uute taristuobjektide projekteerimisel tuleb arvestada liiklusest tulenevate mõjudega ning tagada vastavus müra-, õhusaaste ja vibratsiooni normidele.
1. Lennuväljaku kavandamisel tuleb tagada ohutus ja kooskõlastada tegevus Lennuametiga. Tegevuse kavandamisel arvestada Rapla vallas asuva Kuusiku lennuvälja piirangupindadega, mis ulatuvad Kehtna valda.

5.12 Raudtee maa-ala (LR)

Raudtee maa-ala on raudtee ja seda teenindavate ehitististe maa-ala.

Raudtee maa-ala on ette nähtud Järvakandi alevis perspektiivset tööstusraudtee haru teenindava maa-alana.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Ala kavandamisel arvestada külge- ja pikinähtavuse tagamisega ohutuse tagamiseks.
2. Vajadusel piirata raudtee maa-ala läbipaistva aia või tiheda hekiga.
3. Tööstusraudtee haru kavandamisel tuleb tagada koostoime kõrvalasuva puhke- ja virgestusalaga ja puhkevõimaluste säilimine.

5.13 Kalmistu maa-ala (K)

Kalmistumaa on kalmistu ja matmisega soetud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Planeeringuga täiendavat kalmistu maa-ala ette ei nähta.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Kalmistule tagatakse parkimisvõimalused ja võimalusel juurdepääs kergliiklusteega.
2. Kalmistu haljasjäätmete kogumiseks rajatakse kalmistute juurde kogumiskonteinerid.
3. Kalmistul nähakse ette kalmisturahu hoidmise eesmärgil vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Vööndisse on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav ehitis.

5.14 Aianduse maa-ala (AM)

Aianduse maa-ala on linnalise asustusega aladel väikesemahuline aiasaaduste kasvatamise maa.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Aianduse maa-ala kavandamisel lähtuda aiajäätmete kogumisel ja käitlemisel valla jäätmekavast.
2. Lubatud on sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitusloakohustusega ehitised (kasvahoone, varjualune vms).
3. Lubatud on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.

5.15 Garaažide maa-ala (LG)

Garaažide maa-ala koosneb ehitistest mootorsõidukite hoidmiseks, jooksvaks remondiks ja hoolduseks ning garaažide juurdepääsuteedest.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Seni kasutusel olevad garaažid säilivad. Üldplaneeringuga on lubatud garaažide maa-alasid võtta kasutusele uuel otstarbel. Uue maakasutuse soovi korral tuleb lähtuda maa-ala ümbritsevatest otstarvetest ning kavandatava juhtotstarbe kasutus- ja ehitustingimustest.
2. Tagada garaažide maa-ala heakord.

5.16 Riigikaitse maa-ala (RR)

Riigikaitse ehitiste (hoonete ja rajatiste) maa nii sõjaväeosa, kaitsejõudude, päästeteenistuse, piiri- ja tollipunkti, piirivalveasutuse ja korrakaitseasutuse tarbeks.

Kehtna vallas asuvad riigikaitsealised maa-alad säilivad. Riigikaitsealised piiranguvööndid maa-aladele ei rakendu.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Kasutusest väljalangenud riigikaitsealised maa-alasid on vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel võimalik kasutusele võtta uuel otstarbel. Sobiva juhtotstarbe määrab vallavalitsus.
2. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada:
 - 2.1. kõik riigikaitsealised ehitise piiranguvööndisse jäävad või ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitusteatised;
 - 2.2. kui kavandatakse üle 28 m kõrguseid ehitisi;
 - 2.3. kui kavandatakse valla territooriumil mistahes kõrgusega elektriülikuid ja tuulikuparke, samuti päikeseelektrijaamasid.
 - 2.4. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases staadiumis, et tagada riigikaitsealised ehitiste töövõime.
3. Valla metsa-alasid kasutatakse riigikaitsealised väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitsealises tegevusest tulenevate keskkonnanahäiringutega (nt müra leviku võimaluse) ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

5.17 Põllumajandus (MP) ja metsa (MM) maa-ala

Põllumajandusmaa on põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud ning metsamaa metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa-ala. Põllumajandus- ja metsamaa moodustab valdava osa valla territooriumist.

Põllumajandusmaale võib kavandada väikeelamuid, äri- ja tootmishooneid ning muid vajalikke hooneid ja rajatisi.

Üldised kasutus- ja ehitustingimused

1. Põllu- ja metsamaale võib hajaasustuse põhimõttel rajada ühepereelamuid (koos abihoonetega), puhkerajatisi, ühiskondlikke hooneid.
2. Soodustamiseks ettevõtlust võib hajaasustusalal põllumajanduse ja metsa maa-alale rajada äri- ja tootmisettevõtteid ning muu otstarbega hooneid ja rajatisi juhul, kui need järgivad peatükis 3 toodud laiemaid põhimõtteid ning soovitud juhtotstarbele vastavaid tingimusi ptk-s 5.
3. Põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena. Väärtuslikel põllumajandusmaadel jätkata põllumajanduslikku tegevust. Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa (põllumaa), püsirohumaa või püsiluhtuude all olev maa (vt ptk 6.2.4.)

4. Kui põllu- ja metsamaad kattuvad teiste väärtustatud aladega – nt väärtuslikud maastikud, miljööväärtuslikud alad, rohevõrgustike – tuleb arvestada vastavalt aladele seatud tingimustega.
5. Kasutusest välja langenud ja lagunevad tootmishooned korrastada ja võtta kasutusse, renoveerimispotentsiaalita hooned lammutada.
6. Valla metsaressursse kasutada mitmekülgset ja säästlikult, et tagada nii majanduslik tulu kui ka metsade bioloogiline mitmekesisus.

6 SUUNATAVAD TEEMAVALDKONNAD

Alade arendamisel tuleb alltoodud teemavaldkondade tingimuste kõrval arvestada ka juhtotstarvete lõikes toodud tingimustega (vt ptk 5 alapeatükid).

6.1 Kultuuriväärtuslikud alad ja objektid

6.1.1 Väärtuslikud maastikud

Maastikud on elukeskkonna oluline osa, mis aitavad kaasa kohaliku kultuuri ja majanduselu kujunemisele. Väärtuslike maastike määramise üldiseks eesmärgiks on kultuuripärandi hoidmine, traditsioonilise asustus- ja maakasutusmustrite ning põllumajandusmaastiku avatuse säilimine; vaadete avamine ja säilimine väärtuslikele maastikuelementidele; maastikulise mitmekesisuse säilitamine põllumajanduslikel aladel ja maaelu toetamine.

Väärtuslike maastike määramisel lähtuti alade esteetilist, kultuurilis-ajaloolistest, looduslikest, identiteedi- ja puhkeväärtust.

Väärtuslikud maastikud on maakonna tasandil määratud Rapla maakonnaplaneeringuga 2030+¹⁰. Käesoleva planeeringuga on täpsustatud väärtuslike maastike piire ja kasutamistingimusi, ühe maastiku puhul tehakse ka maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek.

Üldplaneeringuga on **vähendatud Paluküla–Kädva väärtusliku maastiku piire ulatuses, mida loetakse maakonnaplaneeringu muutmiseks**. Kuna Paluküla–Kädva väärtusliku maastiku hulka on algselt haaratud ulatuslikud asustamata kaitsealused loodusmaastikud, on ÜP raames leitud, et piirkonnad ei vaja kahekordset regulatsiooni. Paluküla–Kädva väärtusliku maastiku uus piir on kantud maakasutuskaardile.

- **PALUKÜLA–KÄDVA** (osaliselt kohaliku tähtsusega). Paluküla Hiimägi on Loode-Eesti kõrgeim tipp – 106 m. Hiimäe kõrval paiknevad veel mitmed ligi 100 meetrini küündivad künkad. Hiimäelt põhja mineva tee ääres Keava ja Loosalu soode vahel paiknevad ilusad heinamaad.

Maakonnaplaneeringutega määratud **maakondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud** on:

- **KUMMA–KAEREPERE**. Põline Kumma ridaküla on hästi säilinud ajaloolise hoonestusega ja seda ümbritseva kultuurimaastikuga. Estonia mägi ja paisjärv. Maastik ümber Kaerepere asula.
- **KEAVA–KÖNNUMAA**. Keava mõis, Keava linnamägi, linnusetagune abilinnus. Linnaaluste küla, Põneva reljeefiga Keava mäed, Keava raba, laukad Keava rabas ja laudtee rabalaugaste vahel. Könnumaa maastikukaitseala ja selle maaliline ümbrus.

Kohaliku tähtsusega väärtuslikud maastikud on:

- **INGLISTE** (potentsiaalse maakondliku tähtsusega): Inglise mõis ja mõisa park, mõisnike von Stahlide perekonnakalmistu, vesiveski. Romantiline külamiljö, jõesaared ja paisjärv.
- **VASTJA**. Põline küla lidase pärna ja ohvikiviga. Hästi säilinud 1920.-1930. aastate maastikustruktuur. Vastja Vabariigi lood. Kõrts.
- **EIDAPERE**. Kaunis ja hästi hooldatud alevik ning põllumajandusmaastik. 19. saj pärit klaasivabriku asukoht. Nn tööliste barakid, mis on küll käesoleval ajal väga kehvast seisundis.
- **LELLE**. Mandrijäa servamoodustiste võõndit pidi kulgeb nii asustus kui teedevõrk. Servamoodustised muudavad maastiku vaheldusrikkaks. Üks Könnumaale iseloomulikumaid piirkondi. Lelle mõis ja vabakujuline mõisapark (10 ha) asub lavaoosi harjal ja nõlvadel, ulatuslikud muruväljad vahelduvad reljeefi

¹⁰ Maakonna väärtuslikud maastikud on algselt määratud 2003. aastal kehtestatud Rapla maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

rõhutavate puudegruppidega. Kastna Hiiemägi koos pühapuuga. Lelles asub apostliku õigeusu kirik ja 2 kalmistut.

- **KOOGISTE–KÕRBJA.** Piirkond on tuntud metallitöökoja järgi, kus valmistati auruviljapeksugarnituure. Ala piirides on säilinud nii ajaloolist külamaastikku kui ka uudismaad (nn Siber). Kõrbja mõisast on alles vaid endised pargitammed. Metallisulatuse ajalugu.
- **KEHTNA–KALBU.** Kehtna on väljakujunenud keskasula, pargis asub mõisakompleks ja liigirohke mõisa park tiikidega. Maastiku idaosas on suurtootmisele omane põllumajanduslik kultuurmaastik. Kalbu on tüüpiline ridaküla, mille naabruses asub Nadalama küla, kus on Rummu Jüri sünnipaik.

Üldplaneeringuga määratakse lisaks **valla väärtuslik maastik**:

- **REONDA–ELLAMAA** teelõigult avaneb ida suunas avar vaade põllumaadele ja liigendatud maastikule. Selline omapärane põllumaade jaotus pärineb algselt vana-aegsest aletamisviisist, millest tuleneb ka palju siinseid murre-lopulisi kohanimesid.

Vallas asuvad **ilusad teelõigud** on samuti määratud maakonnaplaneeringuga.

Väärtuslikud maastikud ja ilusad teelõigud on kantud üldplaneeringu maakasutuskaardile.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilimiseks ja väärtuste suurendamiseks

1. Säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
2. Põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena: säilitada ja hooldada maaparandussüsteeme, vältida tiheasustuse tunnustega uute elamugruppide tekkimist põllumajandusmaadele.
3. Säilitada traditsioonilisi maastikuelemente ning -struktuure, tagada kaunite vee- ja teelõikude läbitavus.
4. Võimaluse korral taastada traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiad, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
5. Hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikule säilitada võimalikult olemasolevat ajaloolist asustust, arvestades ajaloolise teede- ja tänavatevõrgu ning ehitustraditsioonidega. Tööstushooned sobitada maastikku selliselt, et need ei rikuks maastiku ilmet.
6. Uute ehitiste kavandamisel arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga.
7. Pärandkultuurmaastikel säilitada talude ja põldude vahel metsatukad ja veekogude looduslikkus.
8. Metsamaastikus on vajalik arvestada pärandkultuuriobjektide asukohtadega, tagamaks nende säilimist juhul, kui kavandatakse raadamist või maastiku väärtusi oluliselt ohustada võivaid tegevusi.
9. Igale väärtuslikule maastikule on soovitatav luua tema väärtusi arvestav maastikuhoolduskava, kusjuures maastikuhoolduskava koostamisel arvestada lisaks kultuurilistele ja looduskaitsele aspektidele ka maastiku kui kohalike elanike elu- ja töökeskkonnaga (sotsiaalse ja majandusliku keskkonnaga).

6.1.2 Miljööväärtuslikud alad

Kehtna valla üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikeks aladeks järgmised alad:

1. Kehtna aleviku Staadioni tn 2, 4, 6 elamud ja ümbritsev ala
2. Kehtna Peetri kirik ümbritseva alaga
3. Kehtna mõisasüda
4. Kehtna MTK peahoone (Kooli tn 1)
5. Kumma küla ajalooline keskus
6. Inglise mõisasüda
7. Järvakandi koolimaja (Nõlva tn 16) lähiümbrusega
8. Järvakandi kultuurihall, klaasimuuseum ja endine kino ümbritseva alaga
9. Järvakandi Uue ja Nõlva tänava elamud
10. Järvakandi Pauluse kirik (Vana-Asula tn)
11. Järvakandi Rahu tänava 6, 8 ja 10 stalinistlik hoonestus
12. Järvakandi Rahu tn 11 ja 16 kortermajad

13. Järvakandi Vana-Asula tn 2, Tehaste tn 2 hooned ja Tehaste tn 7 maakivivundament
14. Lelle mõisasüda
15. Lelle jaamahoone kompleks
16. Eidapere jaamahoone kompleks
17. Keava mõisasüda

Iga ala väärtused ja kasutamistingimused on toodud üldplaneeringu raames läbi viidud täiendavas analüüsis *Kehtna valla miljöölalade analüüs* (vt lisa 2).

6.1.3 Kultuuriväärtuslikud objektid

Kehtna valla kultuuripärandiks on erinevate ajastute kultuuriväärtuslikud objektid

Kultuuripärandi väärtustamine, kasutamine ja kaitsmine toimub erinevate meetodite kaudu – üldplaneeringu raames ei ole vajalik ega otstarbekas kõiki objekte kaitse alla võtta kuna kaitsealune staatus ei taga alati objektide paremat seisukorda või säilimist. Üldplaneeringu eesmärgiks on objekte teadvustada ja anda igale objektirühmale sobivad kasutustingimused.

Järgnevalt on välja toodud valla erinevad kultuuripärandi objektid vastavalt kaitse korraldamisele.

Kultuurimälestised

Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised. Kultuurimälestiste riiklikku registrisse on kantud 60 mälestist¹¹:

- 5 ajaloomälestist, mille seas kalmistud, ühishauad ja Kalbu külakooli hoone
- 26 arheoloogiamälestist, mille seas Paluküla Hiemägi, kultusekivid ja kivilalmed, kalmistud, linnus, asulakoht jt.
- 29 ehitismälestist, mille valdavalt moodustavad Inglise, Keava ja Kehtna erinevad mõisahooned, samuti mõisapargid ja Lelle õigeusu kirik

Kultuurimälestiste kaitse lähtub muinsuskaitseadusest, mälestised on taustainfona kantud planeeringukaardile. Ajakohane info mälestiste ja kaitsevööndite kohta on leitav mälestiste registrist¹².

XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

Kehtna vallas leidub kümme xx sajandi arhitektuuripärandi objekti nii tsaari-, vabariigi- ja nõukogude perioodist¹³. Antud hooned ei ole riikliku kaitse all, kuid samas on tegemist oma ajastu arhitektuuri hästi esindavate objektidega, mistõttu on eelkõige oluline hoonete säilimine.

Tabel 1. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

Nr	Nimetus	Aadress	Periood	ÜP'ga määratud miljöölalal
1	Rahu tn elamud ¹⁴	Rahu tn, Järvakandi	-	Jah
2	Lelle jaamahoone kompleks	Lelle	tsaariaeg	Jah
3	Elamu	Tööstuse 10, Lelle	tsaariaeg	Ei

¹¹ Mälestised on leitavad register.muinas.ee.

¹² Register.muinas.ee

¹³ <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>

¹⁴ XX sajandi arhitektuuripärandi nimekirjas on toodud üldiselt „Järvakandi asula“, näitena on sh toodud Rahu tänava elamud. ÜP raames on seega tabelit täpsustatud. Järvakandi alevis on ÜP'ga määratud ka ehituspärandi väärtustamiseks mitmed miljööväärtuslikud alad.

Nr	Nimetus	Address	Periood	ÜP'ga määratud miljöölal
4	Kehtna Kõrgema Kodumajanduskooli internaat	Pargi 3, Kehtna	vabariik	Jah
5	Eidapere raudteejaam	Eidapere	vabariik	Jah
6	Koogiste raudteejaam	Koogiste	vabariik	Ei
7	Administratiivhoone	Staadioni 2a, Kaerepere	nõukogude	Ei
8	Valtu spordihoone	Saare 11, Kaerepere	nõukogude	Ei
9	Elamud	Staadioni 2, 4, 6, Kehtna	nõukogude	Jah
10	Kehtna Majandus- ja Tehnoloogiakool	Kooli 1, Kehtna	nõukogude	Jah

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek lisada **XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka:**

- Järvakandi alevi Rahu tn 2 ja 4. Rahu tn 2 ja 4, mis on arhitektuurselt väärtuslikud 1930. aastatest pärinevad kortermajad
Keava alevikus Keava tee 9, 11 ja 12. Need 1926–1935 aastal püstitatud kolm mansardviilkatusega puitmaja on silmapaistvalt heade proportsioonidega. Keava tee 12 on alles ka omapärane kahekorruseline kõrvahoone.

Pärandkultuuriobjektid

Pärandkultuuriobjektideks on eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud kultuuriväärtuslikud objektid maastikus – nendeks on nii talu- kui mõisakultuuriga seotud hooned ning erinevad rajatised (nt taluhäärberid, põlised talukohad, küünid, kiviaiad, keldrid, piirikivid, kiigemäed; metsa- ja hobuteed, mõisahooned), pärimuspaigad ja pühakohad (hiied, allikad, puud), valla- ja koolimajad, kuid ka transpordi ja tootmise arenguga (nt paemurrud, lubjaahjud; raudteed, jaamad ja raudteetammid) ja Nõukogude perioodiga seotud objektid (nt metsavennakohad). Pärandkultuuriobjektideks loetakse ka ajaloolisi kohanimesi.

Kandes piirkonna kohalugu on pärandkultuuriobjektid olulised kohalikul tasemel. Üldplaneeringuga ei võeta pärandkultuuriobjekte kohaliku kaitse alla, kuid nende säilimiseks oluline teadvustada nende olemasolu ja asukohta ning toetada nende säilimist, võimalusel eksponeerimist, kasutuses hoidmist ja taaskasutusse võtmist.

Kultuuriväärtuslike objektide kaitse- ja kasutamistingimused

1. Riiklike kultuurimälestiste:
 - 1.1. lähialas lähtuda edasises tegevuses (täpsemal planeerimisel, projekteerimistingimuste andmisel) mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.
 - 1.2. kaitsevööndi eesmärgiks on tagada mälestise säilimine väljakujunenud maastiku- või asulastruktuuris ja säilitada mälestist väärivas keskkonnas. Vältida tuleb mälestist ja seda ümbritsevat keskkonda kahjustavaid tegevusi.
 - 1.3. registris olevad hooned hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve ning säilitada/taastada hoonete algne välisilme. Tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus.
2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid:
 - 2.1. hoitakse kasutuses ning leitakse koostöös valla ja eraomanikega vajadusel uus kasutusotstarve ja renoveerimise võimalused;

- 2.2. renoveerimisel säilitatakse hoonete välisilme;
- 2.3. tagatakse ümbruse heakord ja hoone vaadeldavus.
3. Pärandkultuuriobjekte väärtustatakse läbi teadvustamise, korrastamise ja võimalusel kasutuses hoidmise vastavalt objektide iseloomule:
 - 3.1. hooned on soovitatav heakorrastada või leida neile kasutus. Hooned võib kasutusele võtta uuel otstarbel (nt jaamahooneid ja meiereisid elamutena vms). Hoonete ümberehitamisel säilitada võimalusel hoonete üldilme ja iseloomulikud välised elemendid,
 - 3.2. teed (nt taliteed, metsateed) hoida läbitavana.
 - 3.3. kultuuriväärtuslikud puud (nt pärimus- ja hiiepuud).

6.2 Loodusväärtused ja -ressursid

6.2.1 Roheline võrgustik

Rohelise võrgustiku määramisel on aluseks võetud Rapla maakonnaplaneering 2030+¹⁵. Rohelise võrgustiku eesmärgiks on piirkonnale omaste ökosüsteemide ja liikide säilimine; looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmine ja taastamine. Rohevõrgustik aitab säilitada elurikkust, reguleerida kliimaatilisi muutusi, hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne) ja pakub elanikele puhkevõimalusi.

Roheline võrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest. Tugialad moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest. Rohelise võrgustiku sidususe ja terviklikkuse tagavad tugialasid ühendavad rohelised koridorid, mis paiknevad nii metsastel aladel kui kultuurmaastikul. Rohevõrgu tugialad ja koridorid on jagatud kolmele erinevale tasemele (riiklikud, maakondlikud ja kohalikud struktuurid), siinjuures tuleb arvestada ka kohalike struktuuride toimimisega (nt kohalikud rohekoridorid, mis on 0,3–2 km laiad).

Kehtna valla territooriumi läbi Rail Balticu (RB) trass, mille planeeringu järgi on üldplaneeringus kajastatud:

- suurimetajate läbipääsu piirkonnad ja ökoduktide eeldatavad asukohad
- eritasandilised risted maanteega, kus on tagatud ka loomade ülepääs,
- eritasandilised ristumised vooluveekoguga

Üldplaneering arvestab antud vajadustega rohevõrgustiku täpsustamisel, ökoduktide jm kavandatu täpsed asukohad selguvad RB projekti käigus.

Üldplaneeringuga on täpsustatud maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustiku piire¹⁶ ja kasutamistingimusi.

Rohelise võrgustiku kasutamistingimused

1. Rohelise võrgustiku ala tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima: säilitada tuleb rohelise võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusalade killustamist.

¹⁵ Roheline võrgustik on esmalt määratud maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ (2003), mis toob välja ka määramise metodoloogia.

¹⁶ Rohevõrgustikust on välja arvatud tiheasustusalad ja kompaktsed hoonestusalad. Looduskaitsealused objektid (kaitsealad, püsielupaigad) on haaratud rohevõrgu sisse kui need on varem asunud osalisel rohevõrgustikus.

2. Looduslike alade osatähtsus roheline võrgustiku tugialadel ei tohi langeda alla 90% pindalast ning koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust, vajadusel tuleb rakendada kompenseerivaid meetmeid (metsastamine, põõsarinde rajamine, puude istutamine jms). Maastikul peab looduslikus seisundis koridor säilitama vähemalt 100 meetri laiuse alana.
3. Rohelise võrgustiku tugialade terviklikkus tuleb säilitada (haruldased taimekooslused, vääriselupaigad, poollooduslikud kooslused jm). Samuti tuleb roheline võrgustiku tugialadel vältida elupaikade seisundi halvenemist, liikide häirimist ning tegevust, mis ohustab piirkonna ökoloogilist tasakaalu. Rohelise võrgustiku koridorides säilitatakse olemasolevat looduslikku kooslust, tagamaks side rohevõrgustiku tuumalade vahel.
4. Eesmärgiks on säilitada maastikuline ja bioloogiline mitmekesisus – metsakooslused, poollooduslikud ja looduslikud niidud ja neid ühendavad koridorid. Soovitatav on looduslikku mitmekesisust suurendavate/täiendavate ja olemasolevat maastikumustrit toetavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) säilimine.
5. Rohelise võrgustiku alal asuva metsamajandus- ja põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju roheline võrgustiku toimimisele. Rohelise võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel tuleb viia läbi keskkonnamõju hindamine või eksperthinnang.
6. Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore. Ehitusalade valikul, sh ka taristu rajamisel, väljaspool olemasolevaid kompaktsed elamu- ja tootmisalad, tuleb arvestada roheline võrgustiku paiknemisega. Vajadusel tuleb leida asenduskoridor.
7. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine roheline võrgustiku aladele on võimalik ühe kinnistu piires kompaktselt paikneva hoonete ansambli juures. Seni hoonestamata kinnistutel on uusi hooneid võimalik kavandada juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 400 m tagamaks ulukite vaba liikumise.
8. Rohelise võrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist, seda eriti risti rohekoridoriga. Maksimaalne tarastatava õueala (sh juurdekuuluv nt aiamaa või viljapuuaed) suurus on 0,4 ha. Ulukite liikumistõketena toimivate karjaaedade kavandamisel rohevõrgustiku aladel tuleb tagada miinimumlaiusena 100 m vabad liikumiskoridorid.
9. Juhul, kui tööstuse, põllumajandusettevõtete ja taristute rajamine roheline võrgustikku on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohti ja hinnata nende mõju roheline võrgustiku toimimisele ning vajadusel tuleb rakendada vajalikke leevendus- ja kompensatsioonimeetmeid. Tuuleparkide kavandamisel tuleb järgida ptk 6.4.8 toodud tingimusi.
10. Rohelise võrgustiku aladel on keskkonnasäästlik majandustegevus lubatud ja soovitatav kui seadustest ja kaitseala kaitse-eeskirjadest ei tulene teisiti. Metsaalade majandamine toimub vastavalt metsaseadusele.
11. Maavarade kasutamisel rohevõrgustiku alal on eesmärk negatiivse keskkonnamõju minimeerimine ning looduslike protsesside ja maastikuilme taastamine pärast majandustegevuse lõppemist.
12. Koridoride lõikumisel riigimaanteega (konfliktikohad) tuleb parandada nähtavust ja kavandada abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks. Maanteed ja rohevõrgustiku koridoride lõikumispaikades tuleb liiklusvoogude suurendamise kavandamisel rakendada loomade ülepääsu võimaldavaid abinõusid (planeerida tunnelid, sillad jne).
13. Ökoduktide kavandamisel arvestada, et ökodukti kavandamine peab olema terviklik ning võimaldama loomade läbipääsu ka paralleelselt/lähestikku kavandatud taristuobjekte (maantee ja raudtee) puhul.

14. Uute maaparanduslike rajatiste kavandamisel Rapla maakonna rohelise võrgustiku aladel hinnatakse nende mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
15. Suure külastatavusega rohelise võrgustiku aladel paiknevate puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et looduslik keskkond ei saaks ohustatud (tuleb piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms).
16. Rail Balticu trassil on ökodukti toimivuse tagamiseks on oluline säilitada ökodukti suudmete piirkonnas looduslikud kooslused ja mitte takistada loomade liikumist. Ökodukti suudmete piirkonnas ei tohi rajada piirdeaedu ja muid ehitisi/rajatise, mis takistaksid loomade liikumist ökoduktile.

6.2.2 Teavituskohustusega metsad

Käesolevas peatükis käsitletakse teavituskohustusega metsadena selliseid riigimetsi, mis paiknevad tiheasustusalade lähedal ning toimivad puhkealadena ning leevendavad ka asulale maantee/raudtee poolt avalduvat negatiivset mõju. Teavitamiskohustusega metsade (nn kõrgendatud avaliku huviga ehk KAH-metsade) ulatus ja kasutustingimused on kokku lepitud koostöös RMK'ga.

Teavituskohustusega metsade alad on määratud Kaerepere alevikust põhjasuunas ja Järvakandi alevis. Metsad on kantud maakasutuskaardile.

Kõrge puhkeväärtusega riigimetsa raiete planeerimine

1. Teavituskohustusega metsade majandamisel ja uuendamisel lähtutakse metsaseadusest ja alljärgnevatest põhimõtetest:
 - 1.1. uuendus ja harvendusraied kavandatakse 10 aastaste perioodide kaupa või kokkuleppel omavalitsusega. Teostatavatele töödele seatakse tingimused koostöös omavalitsusega ja nendest (raietest ja tingimustest) teavitatakse ka raielankide piirinaabreid ja vajadusel ka kogukonda laiemalt vastavalt RMK sisekorrale;
 - 1.2. tööde teostamisel arvestatakse kokkulepitud ajalisi piiranguid;
 - 1.3. raietööd planeeritakse selliselt, et need häiriks inimesi võimalikult vähe;
 - 1.4. raielangid püütakse sobitada maastikku võimalikult vähe silmariivaval moel;
 - 1.5. vastavalt piirinaabri soovile, kuid arvestades metsamajanduslikku otstarbekust jäetakse kasvama täiendavalt säilikipuid, puudegrupe ja isegi langiosi, kuid hoonetele ja rajatistele mitte lähemale kui puu kõrgus;
 - 1.6. üldkasutatavatele metsateedele ja radadele raidmeid ei jäeta (va. tee ületamiseks traktoriga) ja tekkinud roopad tasandatakse kohe kui ilm võimaldab;
 - 1.7. sanitaarraiet ning noortes ja keskealistes metsades hooldusraiet tehakse lähtuvalt puistu seisundist ja metsakasvatusest otstarbekusest, eraldi teavitust ei korraldata;
 - 1.8. eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu vajalikuks osutuvatest uuendusraietest teavitab RMK eraldi ning need võivad tingida täiendavate raiekohtade kavandamist;
 - 1.9. uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet, arvestatav metsanoorendik on raiealal hiljemalt 10 aasta pärast.
2. Noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele.
3. Eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu tekkivatest töödest teavitab RMK kogukonda eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi.
4. Tiheasustusaladega piirnevatele aladele jäävatel metsamaadel tuleb raietegevust planeerida selliselt, et alal oleks tagatud kaugemas tulevikus erivanuseliste puistute kogum. Raie kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega enne metsateatise esitamist.

6.2.3 Looduskaitsealused objektid

Kehtna vallas asub Keskkonnaregistri andmetel¹⁷ 293 kaitstavat loodusobjekti, mille seas on:

- 5 hoiuala (Kastna, Kõnnumaa, Mukri, Nõlvasoo ja Tillniidu)
- 20 kaitseala, sh loodus- ja maastikukaitsealad, puistud ja pargid)
- 14 üksikobjekti (puud-puudegrupid, pinnavormid jt)
- 13 kaitsealuse liigi püsielupaika
- 241 kaitsealuse liigi leiukohta

Rahvusvahelise tähtsusega Natura aladest leidub vallas 2 linnuala ja 9 loodusala.

Kaitsealadel, püsielupaikades ja kaitstava looduse üksikobjektide puhul lähtub kaitsekord koostatud kaitse-eeskirjast ning looduskaitseseadusest tulenevatest tingimustest ja piirangutest. **Hoiualade, püsielupaikade ja kaitsealuste liikide leiukohtade kaitse** lähtub looduskaitseseaduses sätestatud tingimustest ja piirangutest.

Käesoleva planeeringuga võetakse kohaliku kaitse alla:

- Eidapere alevikus:
 - Raimond Kukke mälestuskivi;
 - Eidapere esmamainimise kivi;
- Nõlva külas:
 - Puisniit;
 - Laimetsa tammed;
- Kenni külas: August Mändmaa mälestuskivi;
- Saunakülas: Tammiku rändrahnud;
- Pae külas: Kurtna talu hiiekoht;
- Ingliste külas: Jaalimäe lehiste allee ja Kabelimäe värav;
- Kalbu külas: Ullo Toomi mälestuskivi;
- Kehtna alevikus: Uno Tinita mälestuskivi;
- Kaerepere alevikus: Tenno Teetsi mälestuskivi;
- Lalli külas: Madise allikas.

Kohaliku kaitse alla võetavatele objektidele rakendatakse Looduskaitseseaduse § 31 tulenevat kaitsekorda. Kohaliku kaitse alustele üksikobjektidele rakendub 50 m kaitsevöönd.

Asjakohane info looduskaitsealuste objektide kohta on kättesaadav Keskkonnaregistris. Planeeringu kaartidel on kajastatud (v.a juhtudel kui kajastamine ei ole seadusega lubatud).

6.2.4 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtusliku põllumajandusmaana määramise aluseks on Rapla maakonnaplaneering 2030+.

Väärtuslik põllumajandusmaa on maatulundusmaa sihtotstarbega põllumajandusmaa (haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvik) massiiv, mille suurus on vähemalt 2 ha ja mille kaalutud keskmine boniteet on 44 hindepunkti või enam.

¹⁷ Register.keskkonnainfo.ee, seisuga 12.08.2020

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringutest tulenevat kaardikihti, arvestades muudatusi olemasolevas maakasutuses ja ehitatud keskkonnas. Välja jäeti kehtestatud detailplaneeringute alad, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega alad, olemasolevad muu juhtotstarbega alad, tiheasustusalad ja kompaktse hoonestusega alad, õuemaad ja metsamaad.

Maakondade põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist). Seetõttu võib kohati põllumajandusmaa boniteet olla madalam kui 44 (nt mullaareaal on väiksem). Sellest tulenevalt on hilisemas etapis üldplaneeringu elluviimisel lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Uuringu tulemusel välja arvatud maa-aladele ei laiene käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimused

1. Väärtuslikud põllumaad hoida kasutuses põllumajandusmaana või avatud maastikuna, metsastamine ei ole lubatud.
2. Säilitada ja hoida korras maaparandussüsteemid ja nende eesvoolud avatud. Planeeritavad tegevused maaparandussüsteemi maa-alal või maaparandussüsteemi eesvooludel kooskõlastatakse Põllumajandusametiga (maaparandussüsteemi lisavee juhtimisel või maaparandussüsteemile ehitustegevuse planeerimisel).
3. Vältida elamualade (v.a üksikelamute) rajamist väärtuslikule põllumajandusmaale. Üksikelamute rajamisel paigutada ehitised eelkõige olemasoleva tee äärde ja kõlviku piirile, vältides põllumassiivide tükeldamist. Uute teede rajamist võimalusel vältida, juurdepääs ehitisele lahendada eelkõige olemasolevaid teid kasutades. Kui juurdepääsuks tee rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, rajada tee viisil, mis põllumassiivi kasutust võimalikult vähe kahjustaks.
4. Tuulegeneraatorite ja nendega seotud infrastruktuuri paigutamisel väärtuslikele põllumajandusmaadele tuleb tuuliku ja sellega seotud infrastruktuuri asukoha valikul arvestada väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist ning neid võimalikult vähesel määral killustada. Kui tuulegeneraatori või sellega seotud infrastruktuuri rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, siis rajada need viisil, mis põllumassiivi kasutust võimalikult vähe kahjustaks.
5. Mõjuvatel põhjustel ja täiendava kaalutluse tulemusena on väärtuslikku põllumajandusmaad võimalik kasutada põllumajandusettevõtete, tootmisettevõtete ja taristute arendamiseks.
6. Väärtuslikule põllumajandusmaale ei paigutata päikeseparke.
7. Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, arvestades kaevandamise mõjude hindamisega. Põhimõtteliselt ei ole väärtuslik põllumajandusmaa takistuseks kaevandamislubade taotlemisele ja väljaandmisele õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

6.2.5 Veealad

Kehtna vallas asuvad mitmed jõed, millest suurimateks on Keila, Vigala, Velise ja Sauga jõgi. Valla looduslikud järved on pigem väikesed, suuremateks järvedeks on Nõlvasoo ja Imsi järv ning erinevad rabalaukad¹⁸. Samuti asuvad vallas paisjärved: Estonia, Räägu ja Aleti.

¹⁸ Keskkonnaregistris: register.keskkonnainfo.ee

Valla veekogude puhul tuleb arvestada looduskaitsealades sätestatud ehituskeelu- ja piiranguvööndite laiuste ning vööndites seatud tingimustega.

Avalikult kasutatavate veekogude **kallasrajale** on **avalik juurdepääs** tagatud kas riigiteede, kohalike teede, detailplaneeringuga planeeritud jalgteede või avalikuks kasutuseks määratud erateede kaudu.

6.2.5.1 Ehituskeeluvööndi vähendamine

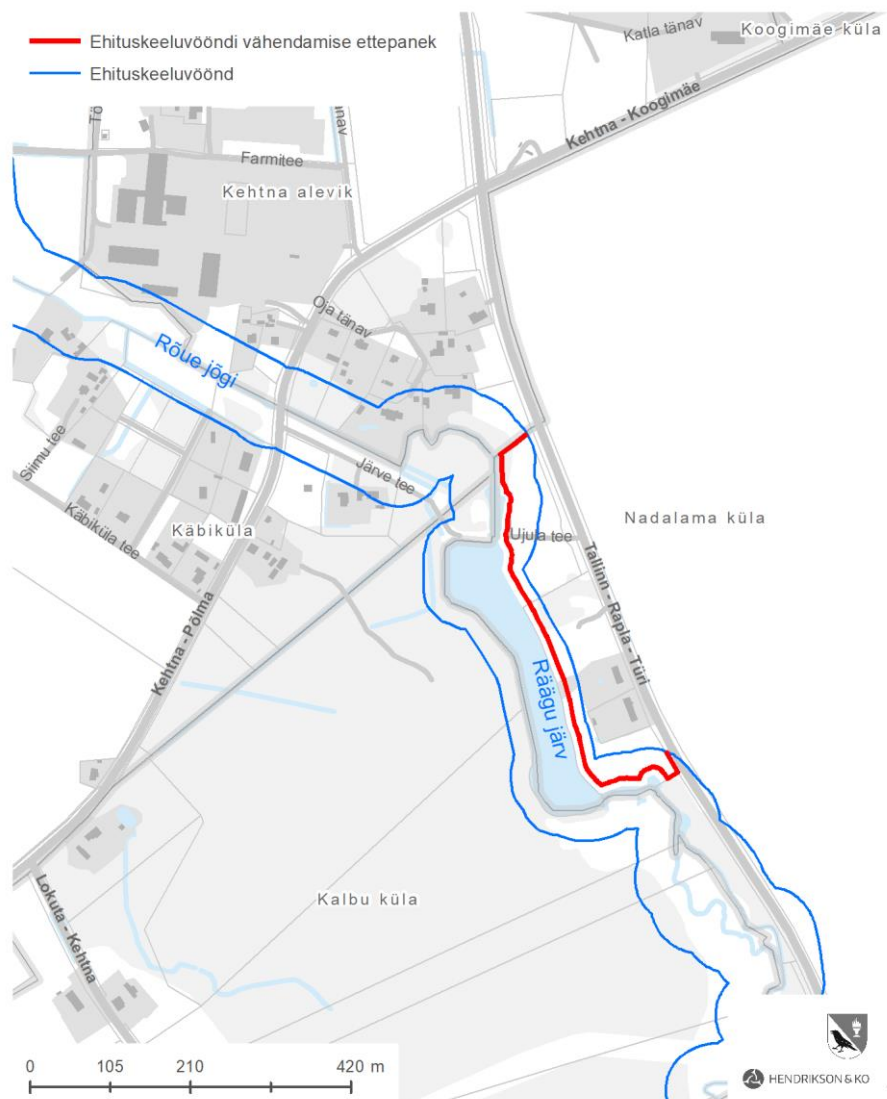
Varasemate planeeringutega on ehituskeeluvööndit (EKV) vähendatud detailplaneeringute raames. Valla seisukohast on vähendamised endiselt asjakohased.

- Ahekõnnu küla, Uue-Taadi (29203:001:0702)
- Kalbu küla, Kaldapealse (29202:005:0165)

Varasemalt vähendatud EKV on kantud maakasutuskaardile.

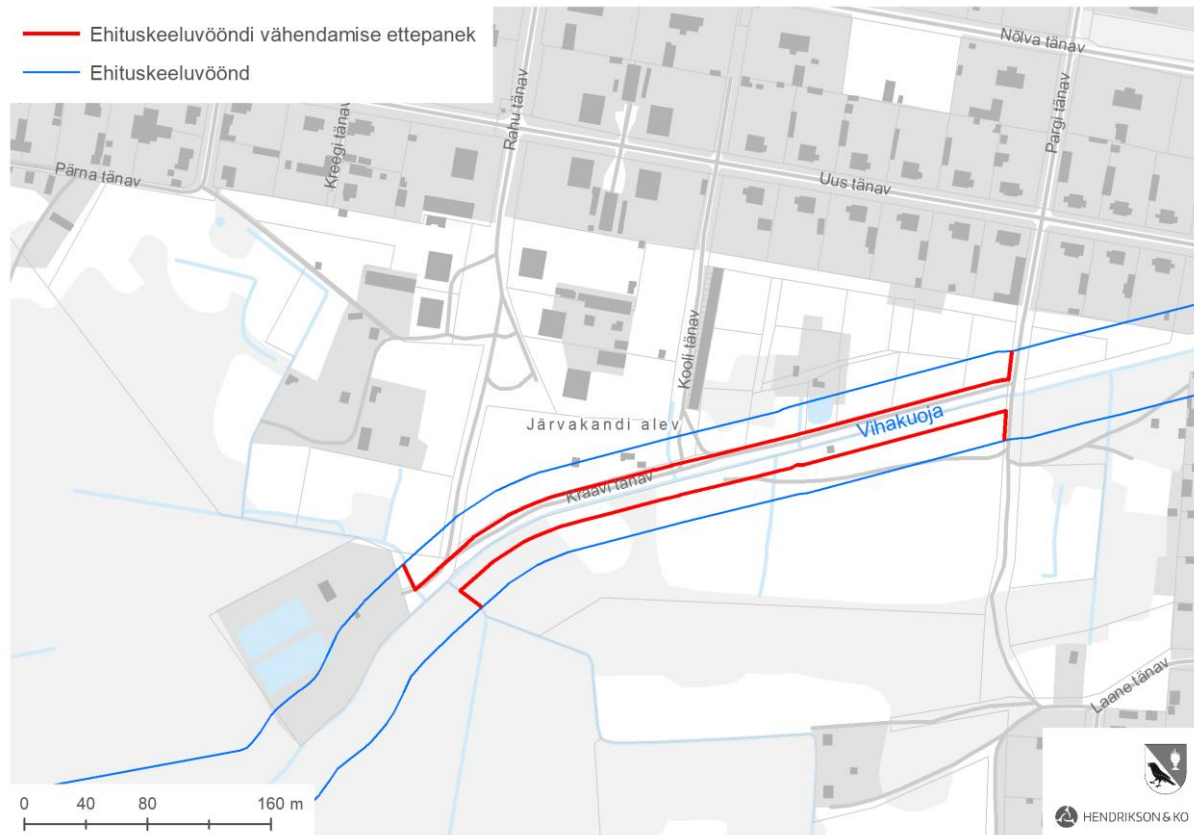
Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanekud vähendada ehituskeeluvööndit järgmistel aladel 10 meetriini:

- Räägu ja Rummu kinnistul (29202:004:1153, 29201:001:0232) puhkekompleksi rajamiseks.



Joonis 3. Räägu ja Rummu kinnistu EKV vähendamise ettepanek

- Järvakandis Vihaku oja ääres elamute kavandamiseks Järvakandi alevikus, kus üldplaneeringu põhimõtete järgselt on otstarbekas olemasolevat asulat mõõdukalt laiendada ja anda täiendava elamuehituse võimalused.



Joonis 4. Järvakandis Vihaku oja äärne EKV vähendamise ettepanek

6.2.5.2 Üleujutusohuga alad

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud ajakohastatud üleujutusega seotud riskide hinnangule Kehtna valla territoorium riskipiirkondade hulka ei kuulu.

Kohaliku teadmise põhjal ei ole vallas teisi piirkondi, kus üleujutus võib osutada probleemiks (ja kus tuleks nt vältida ehitamist või rakendada meetmeid või erilahendusi).

6.3 Teed ja taristud

6.3.1 Riigimaanteed

Kehtna valla teedevõrk on väljakujunenud ja asustusega hõlmatud alasid kattev. Valda läbivad nr 15 Tallinn–Rapla–Türi ja nr 27 Rapla–Järvakandi–Kergu tugimaantee ning mitmed kõrvalmaanteed.

Perspektiivseks teeks määrab üldplaneering:

- Rapla ringsõit

Perspektiivsed eritasandilised ristumised:

- Rail Balticu raudteega ristuvatele riigimaanteedele on vallas kavandatud eritasandilised ristumised. Üldplaneeringusse on Rail Balticu lahendus kajastatud vastavalt kehtestatud planeeringule (vt ptk 6.3.5 Raudtee).

Teede kvaliteedi parandamise osas kavandatakse mustkatte alla viimist järgmistel enimkasutatavatel ja sihtkohti ühendavatel kõrvalmaanteedel:

- nr 20158 Eidapere–Mukri
- nr 20254 Ahekõnnu tee,
- nr 20249 Lellapere–Kokuta,
- nr 20152 Lokuta–Kehtna,
- nr 20250 Hertu–Põrsaku–Keava

Riigiteede kaitsevööndi¹⁹ laius on määratud õigusaktiga. Riigitee lõigud alevi ja alevike – Järvakandi, Kehtna, Keava, Lelle, Eidapere ja Kaerepere – piires on ehitusseadustiku mõistes tänavad.

Kuna hoonestusjoon jätkub Kehtna alevikus väljaspool tiheasustusala, teeb **üldplaneering ettepaneku vähendada** nr 20149 Kehtna–Põlma kõrvalmaanteel tee kaitsevööndit 10 meetrini. Ettepanek on kantud maakasutuskaardile.

Üldised põhimõtted teedevõrgu ja liikluskorralduse arendamisel

1. Kavandatav teedevõrk peab tagama mootorsõidukite, jalakäijate ja jalgratturite ohutuse ja kasutamise mugavuse ning juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele.
2. Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt, igale kinnistule eraldi juurdepääsu riigimaanteele ei kavandata.
3. Hajaasustusalal ehitustegevuse kavandamisel riigimaanteega külgneval alal tuleb juurdepääsuks kasutada eelkõige kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigimaanteega.
4. Teega paralleelselt kulgevaid tehnovõrke üldjuhul mitte paigutada teekatte alla ja tee muldesse. Erisused lahendada koostöös Transpordiametiga.
5. Riigimaanteede kaitsevööndisse müra- ja saastetundlike hooneid üldjuhul ei kavandata. Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine tee kaitsevööndisse on põhjendatud juhul kui asula hoonestusjoon on välja kujunenud või seda pikendatakse. Antud juhtudel peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga, tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete tarvitusele võtmise ning finantseerimise;
6. Riigimaantee lähedusse planeeritavatele ükskõik mis otstarbega mastide kaugus peab olema riigitee muldkehast vähemalt võrdne selle posti või masti kõrgusega. Tuulikute rajamisel tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
7. Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigimaanteele tagada ühiselt seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
8. Üldjuhul arendusalade sademevett riigimaantee kraavidesse ei juhita.

6.3.2 Kohalikud teed ja tänavad

Kehtna valla teedevõrk on üldiselt väljakujunenud ja olulist tihendamist ei vaja.

Perspektiivis arendatav tee on Aleti-Järvakandi tee ja kavandatavad teelõigud Palasi ja Lalli külas seoses raudtee ülesõidu sulgemisega. Liikluse turvalisuse suurendamiseks on vajalik teedevõrgu jätkuv rekonstrueerimine ja korrashoid vastavalt valla teehoiukavale.

¹⁹ Kaitsevöönd on leitav Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest:

Piki Rail Balticu trassi on Rail Balticu planeeringuga ette nähtud:

- eritasandilised ristumised kohalike teedega
- kohalike teede sulgemised (väiksemad juurdepääsuteed ja metsateed ristumisel raudteega läbipääsudena suletakse)
- teede kavandamine/ümberehitamine.

RB planeeringu lahendus on kajastatud üldplaneeringus²⁰.

Valla teede **kaitsevööndi** laiuseks äärmise sõiduraja välimisest servast **10 m**. Kohalike teede ja tänavate kaitsevööndite määramine või muutmine toimub vallavolikogu kaalutusotsuse alusel.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud **teede avalikuks kasutuseks määramiseks**. Avaliku kasutuse ettepanekuga teed on kantud planeeringu maakasutuskaardile. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepatakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel.

Avaliku kasutuse ettepanekuga teed on määratud järgmiste kriteeriumite põhjal:

1. teenindab kolme või enam aastaringset kasutuses olevat hoonestusega maaüksust;
2. teenindab avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
3. tagab ühenduse avalikult kasutatavate teede vahel;
4. tee ühendab asulaid või tagab ühenduse riigimaanteega;
5. teed pidi kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin.

Planeeringu kehtestamise järel saab teid määrata avaliku kasutusega teedeks samade kriteeriumite põhjal vallavolikogu otsuse alusel. Täiendavate avaliku kasutusega teede kandmist üldplaneeringusse ei loeta põhilahenduse muutmiseks.

Tänavavalgustuse kavandamine nähakse ette vastavas tegevuskavas. Järvakandis on vajalik tänavavalgustuse täiendamine seoses Rail Balticu kavandamisega.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted

1. Teedevõrk lahendada koostatava detailplaneeringuga tulenevalt krundijaotusest või projekteerimistingimustega.
2. Kruntide jagamisel tuleb tagada ligipääs kõikidele moodustatavatele kruntidele.
3. Mahasõitude kavandamine toimub projekti alusel ja tuleb kooskõlastada omavalitsusega.
4. Teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus.
5. Koos teede/tänavatega tuleb planeerida ja ehitada välja erinevate sihtgruppide vajadusi arvestavad jalgteed, mis moodustavad ühtse võrgustiku olemasolevatega.
6. Kolme aktiivses kasutuses olevat kinnistut teenindavad erateed määrata võimalusel ja vajadusel avalikult kasutatavaks ning vajadusel transpordimaaks.
7. Erateede avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

6.3.3 Parkimine

Avalikud parklad nähakse ette:

- | | |
|--|---|
| 1. Järvakandi terviserajad | 6. Järvakandi kalmistu |
| 2. Järvakandi kooli võimla | 7. Järvakandi Teenuskeskus, Pargi tn 1 |
| 3. Järvakandi Sulleri puhkeala | 8. Järvakandi Klaasimuseum, 1.Mai tn 2a |
| 4. Järvakandi keskväljak-bussijaam | 9. Järvakandi, Vana-Asula tn 5 |
| 5. Järvakandi kaupluste parklad – Grossi ja Konsum | 10. Keava raudteejaam |

²⁰ Rail Balticu projektlahenduse valmimisel kajastatakse planeeringus projektlahendust.

- | | |
|--|--|
| 11. Keava raamatukogu | 26. Kaerepere Valtu Spordimaja |
| 12. ETKÜ peahoone Keavas | 27. Kaerepere vana bussijaam |
| 13. Keava mäed | 28. Valtu Seltsimaja ja lasteaed |
| 14. Kehtna staadioni (staadioni tn, Aiamaa kü) | 29. Kaerepere, Staadioni tn 8 |
| 15. Kehtna keskväljak ja Konsum (Õie parkla kü) | 30. Kaerepere kauplus |
| 16. Kehtna maneežihoone Viljandi mnt ääres | 31. Kaerepere bussipeatus (Poe tee kü) |
| 17. Kehtna Põhikooli, Staadioni tn 16 | 32. Estonia puhkeala |
| 18. Kehtna Kutsehariduskeskus 2 tk (Kooli tn 1, Staadioni tn 15) | 33. Inglise kultuurikeskus |
| 19. Kehtna Eastern Outback (Viljandi mnt 1) | 34. Lelle Rahvamaja |
| 20. Kehtna bussijaam | 35. Lelle raudteejaam |
| 21. Kehtna kalmistu | 36. Lelle kauplus |
| 22. Kehtna Kunstide Kool (Lasteaia põik) | 37. Lelle teeristi uus kauplus |
| 23. Kehtna Tuletõrjestaadioni | 38. Lelle kalmistu |
| 24. Kehtna Vallamaja, Tiigi tn | 39. Paluküla Hiimäe puhkeala |
| 25. Räägu veehoidla | 40. Eidapere kool-kultuurimaja |
| | 41. Lokuta, Lokuta bussipeatus |
| | 42. Vahastu teeristi parkla Rapla – Türi mnt ääres |
| | 43. Mukri raba parklad (2 tk) |
| | 44. Aleti puhkeala parkla |

Parklate arendamise tingimused

1. Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning parkimine võimalusel planeerida kavandatud objektiga samale küljele, et tagada liiklejate ohutus.
2. Parkimine elamu-, ühiskondlikel- ja ettevõtlusaladel lahendada omal krundil, arvestades nii mootorsõidukite kui jalgrataste parkimise vajadusega.
3. Avalikke ja olulisi teenuseid pakkuvate hoonete puhul paigutada suurem osa parkimiskohtadest võimalusel hoone külgedele või taha, mis loob kergliiklejale meeldivama liikumiskeskonna: jalakäija/jalgrattur pääseb vahetult ligi olulistele hoonetele, läbimata selleks parkimisalasid.
4. Jalgrattaparklad rajada üldkasutatavate alade ja hoonete (suurema kasutuskoormusega puhkealad, kauplused, raudtee- ja bussijaamad, raamatukogu, kool jms), korterelamute ja ettevõtlusalade juurde. Rattaparklad peavad olema kasutajale lihtsasti ligipääsetavad ja mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad ja võimaluse korral ilmastiku eest kaitstud.
5. Kõikide parklate kavandamisel (avalikud parklad, elamu- ja ärimaade parklad jms) tuleb arvestada inimõõtmelisusega – iga 4-5 parkimiskoha järel kavandada puud või liigendada parkimisala hekkidega. „Automere“ tüüpi ulatuslike ja haljastamata parklate rajamine ei ole lubatud.
6. Parklates kasutada erinevaid sademeveelahendusi sademevee maksimaalseks kohapealseks immutamiseks: sademevee puhastamine, puhverriba²¹ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine²² vastavalt sademevee kvaliteedile ja ala iseloomule. Eelistatud on lahendused, mis samaaegselt tagavad parklate liigendamise (inimõõtmelisuse) ja toimivad sademeveelahendustena.
7. Tootmisalade parklatel tuleb kavandada õli- ja liivapüüdur 10 ja enama parkimiskoha korral, elamualadel 20 ja enama parkimiskohaga parklate korral.

²¹ Loodusliku taimkatttega kaldpind kõvakatttega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sademevesi.

²² Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.

6.3.4 Kergliiklusteed, matka- ja terviserajad

Kehtna vallas on rajatud **kergliiklusteid** peamiselt suuremates asulates ja piki Tallinn–Rapla–Türi maanteed. Kergliiklusteid on valdavalt planeeringuga ette nähtud olemasolevate pikendusena asulatest väljaspool, et ühendada olulisi sihtkohti – nt supluskoht, kalmistu, puhkeala, bussipeatused jms. Olemasolev ja kavandatavad kergliiklusteed on kantud maakasutuskaardile.

Perspektiivse matkateena on planeeringusse kantud valla matkatee suunal Inglise–Keava–Paluküla–Mukri–Järvakandi, mis läbib valla olulisemaid vaatamisväärsusi ning mida saab läbida nii jalgsi, ratta kui autoga. Üldplaneering kajastab ka RMK matkaradu ja olemasolevaid terviseradu.

Järvakandi Nõlvasoo rabas ja Keava rabas on võimalik kavandada täiendavad matkarajad.

Kergliikluse arendamise tingimused

1. Jalgratta- ja jalgteede kavandamisel siduda uued teed olemasolevatega, mis tagab mugava ja ohutu liikumisvõimaluse oluliste sihtpunktide vahel.
2. Üldplaneeringu maakasutuskaardil on määratud üldine kergliikluse trassivajadus. Üldplaneeringus ei ole kindlaks määratud seda, kummal pool maanteed kergliiklustee konkreetselt kulgeb: kergliiklustee täpne asukoht määratakse projekteerimise faasis.
3. Projekteerimistingimused kergliiklustee rajamiseks anda läbi avatud menetluse.
4. Kergliiklusteede täpsemal kavandamisel tuleb arvestada sujuva liikluse põhimõtetega ning vältida üleliigseid katkemisi ja teeületusi.
5. Suurema liikluskoormusega teedel/tänavatel on soovitatav kergliiklustee autoteest eraldada, et tagada kergliikleja jaoks mugavam ja ohutum keskkond.
6. Sõiduteega paralleelselt kulgevad kergliiklusteed on soovitatav rajada mitte halvema kattega kui kõrvalasuv sõidutee.
7. Kergliiklusteel lubatud kasutajagrupid näidatakse konkreetsel teelõigul vastava teekatte märgistusega. Kergliiklustee tuleb tähistada arusaadavalt ja igal aastaajal loetavalt.
8. Kergliiklusteedega koos kavandada vajalikes kohtades jalgrattaparklad (nt koolide, korterelamute, teenindusasutuste, kultuuriasutuste, puhkekohtade, raudteejaamade juures).
9. Soovitatav on kasutada raamkinnitusega rattaparklaid. Kõrge kasutuskooormusega kohtades on soovitatav ehitada rattaparklatele varikatused ja valgustus.
10. Ristumisel riigiteega kavandada liikluse rahustamise meetmed (tõstetud pinnad, liiklussaared, põikekohad, tee kitsendid vms).
11. Valla matkaradade ja terviseradade algus- ja lõpp-punktidesse kavandada parklad.
12. Vajadusel määrata matkateede trajektooridele jäävad erateed avalikuks kasutuseks.

6.3.5 Raudtee

Valda läbivad **väljaehitatud** Tallinn–Viljandi ja Pärnu–Lelle raudteetrass. Reisijatevedu toimub Tallinn–Viljandi suunal, Keava ja Lelle jaamad ja pargi-ja-reisi parklad on kantud maakasutuskaardile. Pargi-ja-reisi parklad toimivad multimodaalselt ka bussijaamadena.

Valda läbib **perspektiivne Rail Balticu trass**²³, mis on kajastatud üldplaneeringus. Rail Balticu täpsem kavandamine toimub eraldi projektiga.

Rail Balticu trassil on ette nähtud:

- perspektiivne jaam Järvakandis (lahendatakse eraldi detailplaneeringuga)
- teede sulgemised

²³ Raplamaa maakonnaplaneering Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine (2016)

- mitmetasandilised ristumised
- ökoduktid jms loomade liikumiseks

Kehtna vallas ristub Rail Baltic trassi koridor riigimaanteed, metsateede, kohalike teede ja erateedega. Eritasandilised lahendused rajatakse ristumisel järgmiste teedega:

- Kootja tee (metsatee nr 2920036), Seljaküla;
- Järvakandi–Nõlva tee (metsatee nr 2920056) Seljaküla;
- Rapla-Järvakandi-Kergu tee (riigimaantee nr 27) Vahakõnnu ja Ahekõnnu külade piiril;
- Kehtna-Põlma tee (riigimaantee nr 20149) Kehtna valla Sooluste ja Lellapere küla ning Raikküla valla Põlma külapiiril.

Loomade liikumiseks nähakse ette ökoduktid Selja külasse Kõnnu metskonnamaadele ja Kärpla külasse vastu Raikküla valla piiri. Raudtee ristumisel Kootja teega (nr 2920036) rajatakse maanteeviaduktile roheriba loomadele liikumiseks.

Üldplaneeringuga nähakse Järvakandi jaama juurde ette pargi-ja-reisi parkla.

Planeeringuga nähakse ette **perspektiivne tööstusraudtee** haru Rail Balticu trassilt Järvakandi tootmisalale. Raudteeharu täpne asukoht selgub projekteerimise käigus.

Tingimused raudtee kavandamiseks/rajamiseks

1. Raudteejaamades tagada hea ligipääs nii auto kui kergliiklusega ning piisavad ja mugavad parkimisvõimalused. Rattaparklad on soovitatav ehitada ilmastikukindlad ja valgustada.
2. Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilimastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus (arvestada kogukõrgusega).
3. Raudtee ääres asuvate või rajatavate haridusasutuste, välispordirajatiste ja elamukruntide raudteepoolne külg piirata ohutuse tagamiseks aia või läbimatu taimestikuga laste (elamupiirkonnas ka loomade) ootamatu raudteemaale sattumise vältimiseks.
4. Raudteeäärse haljastuse kavandamise või säilitamise korral tuleb tagada nähtavus.
5. Kergliiklustee ristumistel raudteega tuleb tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus.
6. Uute elamute planeerimisel raudtee äärde arvestada raudteelt leviva müra ja vibratsiooniga ning kasutada vajadusel erinevaid müra ja vibratsiooni vähendavaid meetmeid: parandada hoone välispiirde (sein, aken) heliisolatsiooni, tundlikumad eluruumid paigutada raudtee vastasküljele, kasutada vibratsiooni levikut vähendavaid materjal ja konstruktsioonilahendusi.
7. Tööstusliku raudteeharu kavandamise osas vt ptk 5.12 Raudtee maa-ala. Raudteeharu lahendatakse eraldi detailplaneeringuga.
8. Rail Baltic raudtee kavandamine:
 - 8.1. Rail Balticu trassil on ökodukti toimivuse tagamiseks on oluline säilitada ökodukti suudme piirkonnas looduslikud kooslused ja mitte takistada loomade liikumist. Ökodukti suudme piirkonnas ei tohi rajada piirdeaedu ja muid ehitisi/rajatise, mis takistaksid loomade liikumist ökoduktile.
 - 8.2. Erinevad tingimused Rail Balticu kavandamiseks on toodud RB planeeringus.

6.4 Tehnilised võrgustikud

6.4.1 Vesi ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemid on välja arendatud suuremates asulates. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK) on varustatud Järvakandi alev, Kehtna, Kaarepere, Lelle, Keava, ja Eidapere alevik ning Lokuta ja Hertu küla. Inglise külas toimib ühisveevarustus.

Kuna suurematest asulatest on Kehtna, Kaerepere, Keava ja Inglise põhjavesi nõrgalt kaitstud ning Eidapere ja Lokuta keskmiselt kaitstud, on nii pinna- kui põhjavee kaitseks oluline ühiskanaliseerimise süsteemi parendada ja vajadusel laiendada.

Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamine toimub **kehtiva arengukava** järgi²⁴, mis toob välja edasise arengu vajadused. Valla kehtivate ÜVK arengukavade järgi on ÜVK parendamine ette nähtud kõikides asulates, kus süsteemid on juba rajatud. Inglise külas on kavas kanaliseerimissüsteemid rajada.

Vallas on määratud seitse **reoveekogumisala**: Järvakandi, Kehtna, Keava, Kaerepere, Lelle, Lokuta ja Eidapere.

Planeeringuga määratakse **perspektiivse ühiskanaliseerimise alad** asulates, kus kavandatakse olemasoleva maakasutuse laiendamist, samuti Inglise külas.

Väljaspool tihedamalt asustatud alasid on joogiveevarustus lahendatud peamiselt isiklike salv- ja puurkaevude abil. Reovesi puhastatakse omapuhastitega või kogutakse mahutitesse ning viiakse purgimisteenuse osutajate poolt puhastitesse.

Reoveekogumisalad ja perspektiivsed ühiskanaliseerimise alad on kantud maakasutuskaardile.

6.4.2 Sademevesi

Kehtna valla asulates on sademeveekanaliseerimine rajatud pisteliselt Kehtna aleviku keskses. Sademeveekanaliseerimine on rajatud Lasteaia tänava piirkonda ning kortermajade ja lasteaia juurde. Sademeveekanaliseerimise on rajatud ka Järvakandis alevis.

Sademevee ärajuhtimiseks on rajatud mitmel pool korrusmajade juurde drenaažisüsteemid. Sademevee ära juhtimiseks on kasutusel ka kraavid, millede kaudu juhitakse liigvesi aleviku lääneosas olevasse Kuusiku jõkke.

Mujal valla suuremates asulates toimub sademevee ära juhtimine kraavide abil ning immutatakse haljasaladel.

Sademevee käitlemise puhul on järjest olulisem sademevee kohapealne immutamine, et vältida suurte vooluhulkade koondumist. Konkreetsetes kohtades võimalikud sademeveelahendused sõltuvad nii pinnase iseloomust, reljeefist, vee kvaliteedist kui ka asustuse eripärast²⁵, samuti väljatöötatud ÜVK arengusuundadest.

Tingimused sademeveelahenduste arendamiseks

1. Soodustada sademevee pinnasesse immutamist, valides ala suuruse ja otstarbe järgi sobivad lahendused. Looduspõhiste immutavate lahenduste (nt imbiad, roheribad jms) puhul tuleb sageli arvestada suurema ruumivajadusega.
2. Vältida üldjuhul laiaulatuslike asfalteeritud alade rajamist. Asfalteeritud alad liigendada roheribade ja vihmapeenardega, väiksemate parklate puhul kasutada vett läbilaskvaid katendeid.
3. Sademevee juhtimisel veekogudesse tagada veekvaliteedi vastavus õigusaktidega seatud kvaliteedinõuetele.
4. Eelkõige on tootmisaladel oluline võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini-, liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).

²⁴ Kehtna valla ühisveevärgi- ja kanaliseerimise arendamise kava 2020–2032

²⁵ Allikad: Kobras (2018) Sademevee säästliku käitlemise põhimõtted Tartu linnas, *Väliskanaliseerimise võrk* (EVS 848:2013), Alkranel (2020) *Mustvee valla üldplaneeringu sisenduuring – sademevee käitluse probleemid, üleujutusosalad ja maaparandussüsteemide toimimise probleemid*.

5. Uute arendusalade sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

6.4.3 Tuletõrje veevõtukohad

Kehtna valla tuletõrjeevarustus on lahendatud tuletõrje veemahututite, looduslike veevõtukohtade ja hüdrantidega. Hüdrandid asuvad Kehtna alevikus ja Järvakandi alevis, ülejäänud vallas on tuletõrje veevarustuse tagamiseks veevõtukohad ja mahutid.

Veevõtukohad ja hüdrandid on kantud maakasutuskaardile.

Tuletõrjeevarustuse kavandamise tingimused

1. Korrastada olemasolevad mahutid ja veevõtukohad.
2. Tuletõrje veevõtukohtade ja mahutite juurde tuleb tagada avalik juurdepääs ning päästetehnika ümberpööramise võimalus.
3. Uue hoonestuse rajamisel näha alal ette tuletõrjeevee mahutite väljaehitamine.

6.4.4 Soojamajandus

Kaugküte toimib valla neljas kaugküttepiirkonnas: Kehtnas, Kaereperes ja Järvakandis. Kehtna valla soojusmajandus lähtub kehtivast soojusmajanduse arengukavast. Üldplaneeringusse on kajastatud kaugküttepiirkonnad, planeeringuga on täpsustatud Järvakandi alevi kaugküttepiirkonna ulatust.

Üldplaneeringuga määratud kaugküttepiirkonnas on uusehitisteks planeeritaval maa-alal võrguga liitumine kohustuslik v.a kui juba kasutatakse muid, alternatiivseid kütteallikaid. Võrguga liitumine ei ole kohustuslik põhjendatud juhtudel omavalitsuse kaalutusotsuse alusel. Võrguga liitumise, võrgust eraldumise tingimused ja erisused (millistel juhtudel ei ole võrguga liitumine kohustuslik) kinnitatakse valla õigusaktiga. Kaugküttega liitumise kohustust õigustab elukeskkonna kaitse vajadus, kuna kaugküte tagab suurema energiasäästu ja puhtama välisõhu võrreldes mitmete alternatiivsete kütelahendustega. Liitumise kohustus on määratud arvestades ka asjaolu, et kaugküttevõrk saab tõhusalt ja tarbijate huvide kohaselt toimida vaid siis, kui sellel on piisavalt suur tarbimiskoormus.

Kaugküttepiirkonnas võivad tarbijad lisaks kaugküttevõrgust saadavale soojusele osta ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt.

Uue kaugküttepiirkonna määramine ja kaugküttepiirkondade piiride täpsustamine on vajadusel üldplaneeringu kehtestamise järgselt lubatud. Muutmisel või täpsustamisel tuleb lähtuda valla soojusmajanduse arengukava ülevaatamise tulemustest või uuest arengukavast.

Väljaspool kaugküttepiirkonda on soojavarustus lahendatud lokaalkütte kaudu.

6.4.5 Elektrivarustus

Kehtna vallas tagavad elektrivarustuse ja laiemad võrguühendused 110 kV nimipingega õhuliinid. Vallas asuvad ka Järvakandi ja Kehtna 110 kV alajaamad.

Pikemas perspektiivis on plaanis rekonstrueerida 110 kV õhuliinid L025 Rapla-Kehtna, L026 Järvakandi-Kehtna ja L027 Järvakandi-Valgu olemasolevas liinikoridoris. Rail Balticu projekti realiseerumisel tuleb rekonstrueerida need liinid raudtee liitumisprojekti raames. Seoses Rail Balticu projektiga on võimalik, et Kehtna valda tuleb rajada raudteed teenindav veoalajaam liitumisega Kehtna või Järvakandi 110 kV alajaamast.

Elektrivarustuse kavandamise tingimused

1. Elektriohutusest tulenevalt on tegutsemine piiratud elektripaigaldise kaitsevööndis. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus on ohutuse tagamiseks kitsendatud ala kasutamise võimalusi. Kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest.
2. Asulate elektrivõrgu arendamisel eelistada põhi- ja jaotusvõrgu viimist maakaablitele, et tagada meeldivam elukeskkond.

6.4.6 Gaas

Kehtna vallas asuvad Vireši–Tallinn D-kategooria gaasitorustikud ning trassi teenindavad gaasijaotusjaamad, katoodekaitsejaamad ja kraanisõlmed. Gaasitorustiku juurde kuuluvad sidekaablid.

Gaasipaigaldiste lähialas tuleb maakasutuse kavandamisel arvestada ehitusseadustiku järgsete gaasipaigaldiste kaitsevöönditega, lisaks tuleb arvestada sidekaablite kaitsevöönditega.

Üldplaneeringu täpsusastmes kajastatakse maakasutuskaardil D-kategooria torustikud.

6.4.7 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse üldiseks suunaks nii riiklikus kui kohalikes jäätmekavades on esmalt jäätmetekke vältimine, korduskasutus ja ringlussevõtmine, seejärel taaskasutamine (nt jäätmetest energia tootmine) ja viimasena ladestamine. Üldplaneeringu tasemel on eelkõige võimalik toetada jäätmete liigiti kogumist ja seeläbi jäätmete ohutuse tõstmist jäätmejaamade kavandamisega. Biojätmete kohapealset kompostimist toetavad kompostimisväljakute kavandamine (nt kalmistu- ja haljasjätmed, reoveesetted).

Kehtna vallas tegutseb kaks keskkonnajaama: Järvakandi alevi ja Kehtna alevikus. Olmejäätmete kogumiseks on korraldatud jäätmevedu.

Biologunevate aia- ja haljastusjäätmete kompostimiseks kavandatakse planeeringuga kompostimisväljak Järvakandis, Kehtnas ja Kaereperes.

Kehtna vallas toimub jäätmehoolduse arendamine vastavalt kehtivale jäätmekavale²⁶.

6.4.8 Taastuenergeetika

Energiatootmise keskkonnasäästlikumaks muutmise eesmärgil soositakse vallas taastuenergeetikalahendusi.

Planeeringuga nähakse ette põhimõtteliselt sobivad alad tuuleparkide arendamiseks²⁷. Alade leidmise protsessist ja kaalutlustest annab ülevaate KSH lisa 2²⁸.

Alad on põhimõtteliselt sobivad tänapäevaste elektrituulikute kavandamiseks. Reaalsed arendusvõimalused selguvad detailsema planeeringu ja selle raames läbiviidavate uuringute ning mõjude hindamise käigus. Edasisel planeerimisel ja mõjude hindamisel tuleb arvesse võtta

²⁶ Kehtna valla jäätmekava 2018–2023 (2018)

²⁷ Sobivusanalüüsi ja üldplaneeringu protsessi kaudu on läbi viidud tuulepargi kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohavalik. Tuulepargiks loetakse alates kahest tööstuslikust tuulikust koosnevat energiajaama koos vajalike rajatistega.

²⁸ Kehtna valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande lisa: Kehtna valla üldplaneeringus tuuleenergia arendusalade kavandamine ja kaasnevad mõjud

konkreetse(te) tuuliku(te) parameetreid, kohapõhist hetkeolukorda (nt kavandatud uued elamud vms) ja asjakohaste ametkondade ja trassivaldajate seisukohti (vt alljärgnevad tingimused). Edasise planeerimise käigus võivad uuringute ja mõju hindamise tulemusel alade piirid täpsustada lähtuvalt kohapõhisest hetkeolukorrast. Tuulikute püstitamisel ka täpsustatud aladele tuleb järgida kõiki allpool toodud tingimusi.

Väljaspool tuuleparkide arendamiseks põhimõtteliselt sobivaid alasid võib kaaluda tuuleparkide rajamise võimalikkust kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu või muu hetkel kehtiva õigusraamistiku kohase planeeringuga.

Üksikute tööstuslike tuulikute jaoks asukohti ei määrata. Asukoha leidmine ja üksiku tööstusliku tuuliku kavandamine peab arvestama allpool toodud tingimustega.

Väiketuulikute ja muude taastuvergeetika liikide jaoks alasid ette ei nähta, arendussoovi korral tuleb järgida alltoodud tingimusi.

Tingimused taastuvergeetika kavandamiseks

1. Tuuleparkide kavandamine

- 1.1. Tuuleparke kavandatakse üldplaneeringuga määratud aladele ja DP alusel. Tuulepargi taristu võib jääda ala piiridest väljaspoole.
- 1.2. Tuulikute kavandamise algetapis tuleb küsida Kaitseministeeriumilt lähtetingimusi, et tagada riigikaitse ehitiste töövõime.
- 1.3. Tuulikute kavandamise käigus tuleb teha koostööd Lennuametiga lennuohutuse tagamiseks.
- 1.4. Tuulikute kavandamise käigus tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga, et tagada loodusväärtustega arvestamine.
- 1.5. Kohalik omavalitsus võib määrata täiendavad koostööpartnereid, kelle arvamusega peab tuulikute kavandamisel arvestama.
- 1.6. Tuuliku võib maaomaniku kirjalikul nõusolekul rajada elamule ja ühiskondlikule hoonele lähemale kui 1 km, kuid mitte lähemale kui 500 m. Tagatud peavad olema õigusaktile vastavad müranormid.
- 1.7. Tuulikut ei kavandata üldjuhul hoonele (v.a eluhoone ja ühiskondlikud hooned) lähemale kui 1,5 kordne tuuliku kogukõrgus meetrites. Erandi tegemiseks on vajalik kirjalik kokkulepe maaomanikuga.
- 1.8. Tuulikut ei kavandata üldjuhul avalikult kasutatavale teele lähemale kui 1,5 kordne tuuliku kogukõrgus meetrites. Erandina võib vahemaad vähendada tuuliku kogukõrguseni meetrites, selleks on vajalik riskianalüüs ja teeomaniku nõusolek.
- 1.9. Tuulikut ei kavandata üldjuhul raudteele lähemale kui 1,5 kordne tuuliku kogukõrgus meetrites. Erandina võib vahemaad vähendada tuuliku kogukõrguseni meetrites, selleks on vajalik riskianalüüs ja omaniku nõusolek.
- 1.10. Tuulikute rajamisel tuleb vältida metsa asjatut ulatuslikku raadamist. Üldjuhul tuleb arvestada metsa raadamisega 1 ha ulatuses ühe tuuliku kohta, põhjendatud erandid on võimalikud konkreetse asukoha eripära arvestades.
- 1.11. Tuulegeneraatorite ja nendega seotud infrastruktuuri paigutamisel väärtuslikele põllumajandusmaadele tuleb tuuliku ja sellega seotud infrastruktuuri asukoha valikul arvestada väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist ning neid võimalikult vähesel määral killustada. Kui tuulegeneraatori või sellega seotud infrastruktuuri rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, siis rajada need viisil, mis põllumassiivi kasutust võimalikult vähe kahjustaks.
- 1.12. Tuulikute kavandamise käigus lepatakse huvitatud isiku, omavalitsuse ja kogukonna esindajate vahel kokku võimalused kohaliku kasu osas, et kompenseerida võimalikke häiringuid.
- 1.13. Tuulepargi infrastruktuuri osad (teed, kaablid, liinid) võivad paikneda ka väljaspool üldplaneeringus määratud tuuleenergia arengualasid, juhul kui on välditud olulise keskkonnamõju esinemine. ORME-na käsitletavate tuuleparkide tuulikud, sh tuuliku tiiviku ulatus, peab jääma tuuleenergia arengualale.
- 1.14. Tuulepargi täpsemal kavandamisel tuleb riigiteede, raudtee, elektriliinide ja gaasitrasside osas arvestada ohutusest tulenevate kaitsevöönditega, mille ulatuse määramiseks tuleb teha koostööd asjaomase asutusega.

- 1.15. Detailplaneeringu²⁹ ja keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus tuleb läbi viia järgnevad uuringud (täpne uuringute vajadus pannakse paika tuulepargi mõjude hindamise programmis või väljatöötamise kavatsuses):
- 1.15.1. Tuulikute täpse paigutuse otsustamisel on vajalik välja selgitada mõju lindudele ja nahkhiirtele (rändekoridoridele sh toitumisränded, kevad- ja sügisränded; elu-, pesitsus- ja toitumiskohtadele). Sealhulgas tuleb pöörata tähelepanu järgnevatele asjaoludele:
 - 1.15.1.1. Kui tuuleparke kavandatakse metsamassiivi lähedale, kus on teada must-toonekure elupaik (kuni 20 km pesapaigast), on vaja enne tuuleparkide ehitamist selgitada välja must-toonekure elupaigakasutus nendel aladel ja mitte kavandada tuuleparke must-toonekure toitumis-, puhke- ega pesitsusaladele ning nende vahele.
 - 1.15.1.2. Võimalikud kaudsed mõjud metsise elupaikadele. Eeskätt tuleb välja selgitada valla edelaosasse jääva ala puhul tõenäoline metsiste elupaikade vaheline liikumine ja sellega seonduvad võimalikud mõjud. Samuti on antud ala puhul tõenäoline, et ala ise võib olla metsise jaoks elupaigana väärtuslik. Alale tuulepargi kavandamisel tuleb teostada metsise inventuur.
 - 1.15.2. Tuulikute täpse paigutuse otsustamisel on vajalik välja selgitada mõju kaitsealustele liikidele, väärtuslikele elupaigatüüpidele, rohevõrgustiku sidususele ja ökosüsteemide seisundile ja bioloogilisele mitmekesisusele.
 - 1.15.3. Tuulegeneraatorite paigutamisel metsaaladele tuleb säilitada metsa vääriselupaigad koos nende valgus- ja veerežiimi säilitamise jaoks vajalike puhveraladega. Konkreetse tuulepargi planeerimisel tuleb hinnata tegevuse mõju metsakooslustele nii ökoloogilises, süsinikuringe kui ka metsamajanduslikus vaates.
 - 1.15.4. Müra modelleerimine lähtuvalt konkreetsete tuulikute parameetritest ja paiknemisest, sh hinnata madalsagedusliku müra mõju.
 - 1.15.5. Varjutuse modelleerimine lähtuvalt konkreetsete tuulikute parameetritest ja paiknemisest.
 - 1.15.6. Visuaalse mõju hinnang (sh fotomontaažid vms illustreerivad materjalid, tuulikute nähtavusanalüüs), mõju maastikupildile, sh väärtuslikele maastikele, vaadetele, riiklikule ja kohalikule kultuuripärandile.

2. Üksiku suure tuuliku (kõrgema kui 30 m) kavandamine

- 2.1. Tuuliku asukoht otsustatakse DP ja KSH käigus (viies läbi vajalikud uuringud, mille vajadus otsustatakse koostöös Keskkonnaametiga).
- 2.2. Üksik suur tuulik on võimalik kavandada väljaspoole tuuleparkide jaoks põhimõtteliselt sobivat ala juhul, kui 3 km raadiuses ei paikne teisi suuri tuulikuid.
- 2.3. Üksiku suure tuuliku kavandamisel tuleb järgida kõiki tuuleparkide kavandamisele määratud tingimusi.
- 2.4. Üksiku suure tuuliku kavandamise aluseks on kirjalik nõusolek kõikidelt maaomanikelt, kelle maaomand jääb üksikust suurest tuulikust 1 km raadiusesse.
- 2.5. Üksikuid tuulikuid ei kavandata (v.a trassivaldaja või ametkonna nõusolekul):
 - 2.5.1. Kuusiku lennuvälja piirangupindadele
 - 2.5.2. Elektriliinide puhvertsooni (vastavalt trassivaldaja seisukohale)
 - 2.5.3. 300 m puhvertsooni perspektiivsest Rail Baltic koridorist
 - 2.5.4. 300 m puhvertsooni raudteest
 - 2.5.5. 300 m puhvertsooni riigimaanteedest
 - 2.5.6. 500 m puhvertsooni kalmistutest
 - 2.5.7. Riigikaitse objektide piiranguvööndisse
 - 2.5.8. Kultuurimälestiste kaitsevööndisse
 - 2.5.9. 1000 m puhvertsooni RMK puhkealadest
 - 2.5.10. Looduskaitse objektidele ja nende puhvertsoonidesse³⁰
 - 2.5.10.1. Kaitsealustele loodusobjektidele, sh projekteeritavatele kaitsealadele
 - 2.5.10.2. 600 m puhvrissse kaitstavatest objektidest, mille kaitse-eesmärkides on linnu- või nahkhiireliigi kaitse

²⁹ Või muu detailsema planeeringuliigi

³⁰ Objektid ja nendega seotud piirangud võivad muutuda, mistõttu on vajalik koostöö Keskkonnaametiga. Üksiku tööstusliku tuuliku kavandamise tingimused võivad käesoleva planeeringuprotsessi käigus täpsustuda.

- 2.5.10.3. 600 m puhvrise Natura 2000 linnualadest
- 2.5.10.4. 2000 m puhvrise kotkaste püsielupaikadest
- 2.5.10.5. 3000 m puhvrise must-toonekure püsielupaikadest
- 2.5.10.6. 1000 m puhvrise metsise püsielupaikadest ja väljaspool kaitstavaid alasid asuvatest leiukohtadest
- 2.5.10.7. 1000 m puhvrise tedre, laanepüü ja kanakulli väljaspool kaitstavaid alasid asuvatest leiukohtadest
- 2.5.10.8. Kaksbiotoobilisete sookahlajate (rüüt, suurkoovitaja, mustsaba- vikle) elupaigast
- 2.5.11. 1000 m puhvertsooni elu- ja ühiskondlikest hoonetest
- 2.5.12. Väärtuslikele maastikele

3. Väiketuulikute kavandamine

- 3.1. Hajaasustatud aladel võib püstitada väiketuulikuid³¹ oma majapidamise või ettevõtte tarbeks.
- 3.2. Väiketuulikute kavandamine väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel on erandiks ning toimub vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel. Vajadusel koostada eksperthinnang.
- 3.3. Juhul, kui kavandatava tuuliku varjud langevad naaberkinnistu elamu õuemaale või hoonete ehituseks sobivale alale, peab tuuliku püstitamiseks küsima naaberkinnistu omaniku arvamust.
- 3.4. Projekteerimistingimuste taotlemisel tuleb lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise tulemused (varjukaart).
- 3.5. Projekteerimistingimused väiketuulikute kavandamiseks antakse vajadusel läbi avatud menetluse.
- 3.6. Koostööd tuulikute kavandamise algetapis tuleb alustada Kaitseministeeriumiga veendumaks, et tagatud on riigikaitse ehitiste töövõime.

4. Maasoojusenergeetika kavandamine

- 4.1. Maasoojuse kasutamise kavandamisel tuleb väärtuslikel maastikel tagada maastikuilme säilimine.
- 4.2. Soojuispuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine on lubatud kui kaitsmata põhjaveega aladel kavandatav süsteem on kinnine (st põhjavesi juhitakse samasse veekihti).
- 4.3. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt üldplaneeringus sätestatud haljastuse nõuetele.
Maasoojussüsteemi kaugus septikust ja kogumismahutist on vähemalt 5 m, filterväljakust, biotiigist, avaveelisest märgalast ja imbväljakust on 10 m.

5. Päikesenergeetika kavandamine

- 5.1. Päikeseparkide kavandamisel tuleb asukoha valikul eelistada väheväärtuslike alade kasutamist ning endisi jäätmaid – nt endisi karjäärde alasid, tootmisest väljalangenud tootmisalasid, väheväljakaid põllumaid.
- 5.2. Päikeseparkide kavandamisel väärtuslikele maastikele ja miljööväärtuslikele aladele tuleb hinnata mõjusid, sh visuaalseid mõjusid, maastike väärtuste säilimisele ning vajadusel koostada detailplaneering.
- 5.3. Miljööväärtuslikel aladel ja väärtuslikel maastikel paigutada päikesepaneelid võimalusel hoonete hoovipoolsele küljele.
- 5.4. Päikeseparke ei ole lubatud rajada väärtuslikule põllumajandusmaale.
- 5.5. Päikeseparkide kavandamisel roheline võrgustike aladel, v.a õuemaadel, on vaja kaaluda pargi mõju roheline võrgustiku toimimisele.
- 5.6. Tiheasustusaladel ja kompaktse hoonestusega aladel võib päikesepaneele paigutada hoonetele (nt katused, seinad, aiad), oma tarbeks elektrit tootes ka maapinnale. Tootmisaladel võib päikesepaneele paigutada nii hoonetele kui ka tootmisõuedes maapinnale.
- 5.7. Päikeseparkide peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

³¹ Väiketuulikute defineerimisel on lähtutud Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni (ETEA) jaanuaris 2012.a korraldatud väiketuulikute ümarlaval otsusest Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m.

6.4.9 Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal (ala, millel paikneb reguleeriv võrk, vastavalt kuivendus- või niisutusvõrk) tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist ja terviklikkust tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule ja looduskaitseadusest tulenevate veekaitsevöönditega.

Lähtudes maaparandusseadusest tuleb eesvoolu kaitsevööndis tehtavate tööde, maaparandussüsteemi maa-alale muu ehitise ehitamise ja heitvee immutamise, maaparandussüsteemi lisavee juhtimise ning maaparandussüsteemi maa-alal asuva kinnistu maakorraldustoimingu (sealhulgas siht- või kasutusotstarbe muutmise) korral küsida vastavaks tegevuseks Põllumajandusameti kooskõlastus. Kohalikul omavalitusel on õigus lahenduse toimimise kahtluse korral nõuda liigvee ärajuhtimislahenduse projekti ja/või eksperthinnangut.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras: need puhastada, võsa eemaldada ja vajadusel süvendada.

Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Maaparandussüsteemide registrisse mittekuuluvate maaparandusrajatiste korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga ja/või Põllumajandus- ja Toiduametiga.

6.5 Keskkonnatervis

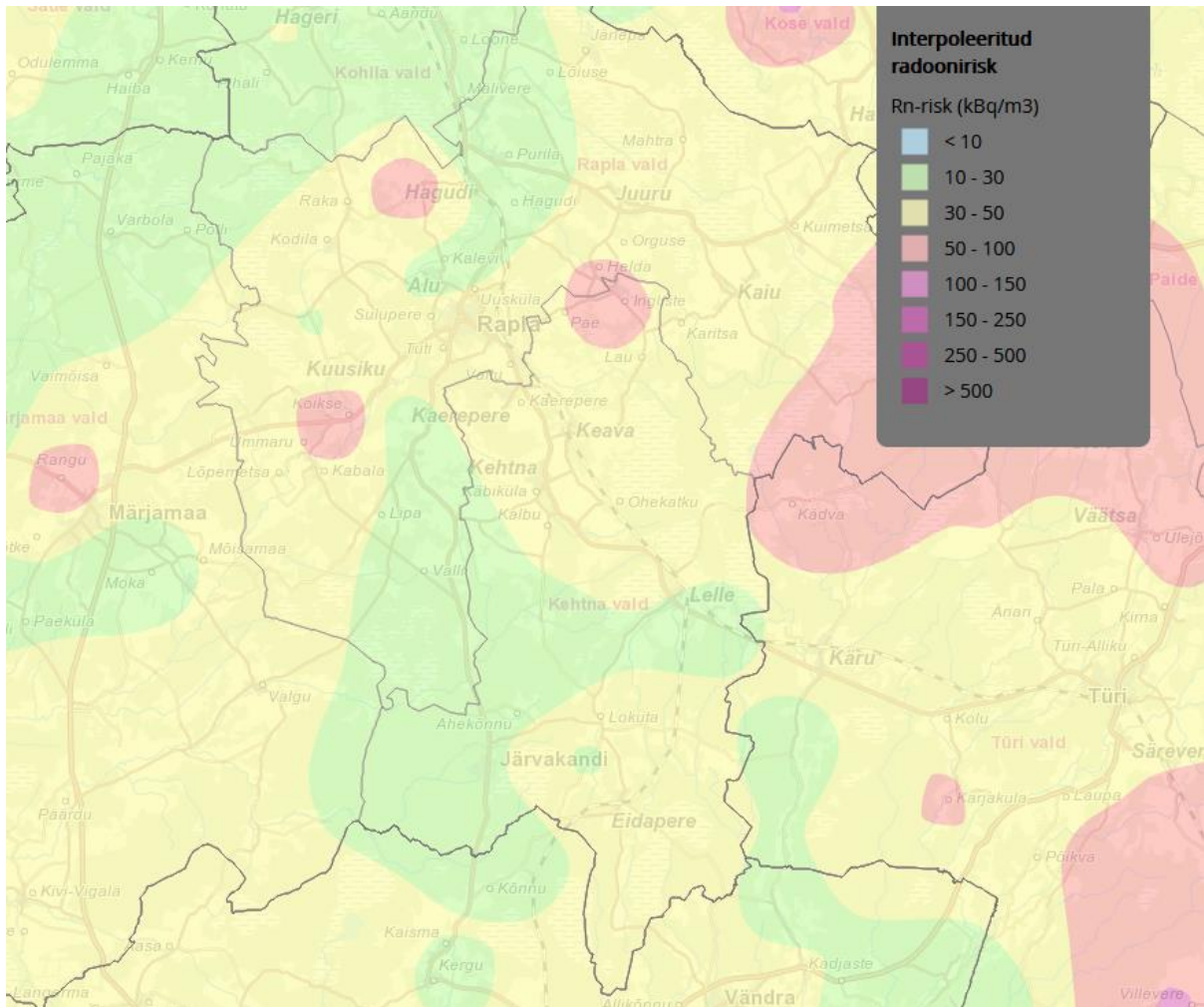
6.5.1 Radoon

Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkinud gaasiline radoon võib jõuda maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Mõnikord võib kõrge radoonisisaldusega olla ka põhjavesi ja looduslikud ehitusmaterjalid. Kõrget looduslikku radoonisisaldust võib leida peaaegu kõikjal Eestis, kuid peamiselt on radooniohtlik Põhja-Eesti. Radoon radioaktiivse ainega põhjustab tervisehäireid ja soodustab haiguste teket (nt kopsuvähk, valgeveresus, luukoe hõrenemine).

Lähtuvalt standardist³² jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks (< 10 kBq/m³), normaalseks (10–50 kBq/m³), kõrgeks (50–250 kBq/m³) ja eriti kõrgeks (> 250 kBq/m³).

Kehtna valla radoonirisk on valdavalt normaalne (vt joonis 5), valla põhjaosas Inglise küla piirkonnas leidub kõrge riskiga alasid (50–100 kBq/m³). Samas tuleb tähele panna, et ka normaalse radooniriskiga aladel leiduda laiguti alasid, kus tegelik radoonisisaldus on kõrgem.

³² Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks, 2017. Eesti Standard EVS 840:2017. Eesti Standardikeskus.



Joonis 5. Radoonirisk Kehtna vallas (väljavõte Eesti Geoloogiateenistuse radooni veebirakendusest)

Radooniohu vältimiseks tuleb ehitustegevuse kavandamisel rakendada ettevaatus- ja ehituslikke meetmeid:

1. Piirkonnas on soovitatav ehitustegevusel arvestada piirkondliku radooniriskiga.
2. Korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus jms).
3. Kui radoonisisalduse tase on kõrge või eriti kõrge, tuleb kasutusele võtta radoonikindlad lahendused – paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem, radoonikiled vms.
4. Radooniohutu keskkonna tagamiseks siseruumides tuleb jälgida EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

6.5.2 Müra normtasemete kategooriad

Välisõhus leviva müra normtasemed on reguleeritud asjakohase õigusaktiga³³, milles toodud nõudeid tuleb täita planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Nõudeid ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, samuti töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

³³ Alates 1. veebruarist 2017. a reguleerib välisõhus leviva müra normtasemeid atmosfääriõhu kaitse seaduse alusel kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

Eraldi normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale. Tööstusmüra eespool nimetatud määruse tähenduses on müra, mida põhjustavad paiksed müraallikad. Liiklusmüra on müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus. Regulaarsest liiklusest põhjustatud müra normtasemete kehtestamisel on arvestatud keskmise liiklussagedusega aastaringelt või regulaarse liiklusega perioodi vältel. Tööstusmüra normid on üldjuhul rangemad kui vastavad liiklusmüra normväärtused, kuna tehnoseadmete müra spektraalseid omadusi (näiteks võimalik tonaalne ja/või ebaühtlase tekkega müra) peetakse mõnevõrra häirivamaks kui tavapärasest sõiduvahendite müraspektrit.

Üldplaneeringuga määratakse müra normtasemete kategooriad (kooskõlas atmosfääriõhu kaitse seaduses toodud jaotusega³⁴) vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmiselt:

- I kategooria – puhke- ja virgestuse maa-alad (PV, v.a alad mis toimivad samaaegselt kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalse ja mentaalse mõju puhul),
- II kategooria – väikeelamu maa-ala (EV), korterelamu maa-ala (EK), aianduse maa-ala (AM), kalmistu maa-ala (K), haljasala ja parkmetsa maa-alad (HP) ehk rohealad (välja arvatud rohealad, mis planeeritakse kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalse ja mentaalse mõju puhul), müra suhtes tundlikud ühiskondlike hoonete (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadutused) alad (AA);
- III kategooria – segaotstarbega maa-alad (S), nt äri- ja elamumaa segafunktsioon, nõudeid ei rakendata segahoonestusalal asuvate müra suhtes vähem tundlike objektide puhul;
- IV kategooria – ühiskondliku hoone (müra suhtes vähem tundlikud ühiskondlikud hooned ehk bürood, teenindus- ja ametiasutused jne) maa-ala (AA);
- V kategooria – äri maa-ala (Ä), äri- ja tootmise maa-ala (ÄT), tootmise maa-ala (T), mäetööstuse (TM) ja turbatööstuse maa-ala (TR), jäätmekäitluse maa-ala (OJ), tehnoehitise maa-ala (OT), ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks (rakenduvad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded);
- VI kategooria – liikluse ja liiklust teenindava ehitise maa-ala (L), raudtee maa-ala (LR), garaazide maa-ala (LG), ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks.

Lisaks võib välja tuua alad, mis ei ole otseselt atmosfääriõhukaitse seaduses toodud definitsioonide alusel klassifitseeritavad (sisuliselt on nende alade puhul asjakohane rakendada V ja VI kategooria aladega sarnast lähenemist, kuna toodud alade näol ei ole samuti tegemist suure müratundlikkusega aladega):

- riigikaitse maa-ala (R) – ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks;
- kaitsehaljastuse maa-ala (HK) – ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks;
- põllumajandusmaa (MP) ja metsa (MM) maa-ala – ei rakendu keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 nõuded, kuna neid ei loeta müratundlikeks aladeks.

Lisaks eespool kirjeldatud müratundlike alade erinevatele kategooriatele kasutatakse planeeringutes ja projekteerimisel järgmisi müra normtasemete liigitusi, mis kehtivad kõigi müratundlike alade kategooriate (I..IV) kohta:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid,

³⁴ Erineva müratundlikkusega alade kategooriad (I-VI) on defineeritud atmosfääriõhu kaitse seaduses, sh on müra normtasemed kehtestatud ainult I-IV kategooria alade kohta, kuna tootmise- ning liikluse maa-alasid ei loeta müratundlikeks

- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata.

Olemasolevas olukorras müra normatiivsuse hindamisel, samuti uute üksikhoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel, tuleb lähtuda piirväärtuse nõuetest.

Müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb vastavalt kehtivatele õigusaktidele³⁵ võtta eesmärgiks väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega piirkonda seni hoonestamata aladele uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel³⁶. Sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades.

Teede- ja tänavate äärsete hoonete teepoolsel fassaadil on üldjuhul asjakohane lähtuda müra piirväärtusest ning nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides.

7 KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE

Üldplaneeringuga ei muudeta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid, nende realiseerimine toimub vastavalt kehtestatud lahendusele.

8 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Keskkonnamõju strateegiline hindamine on teinud ettepanekuid planeeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks.

Järgnevalt on antud ülevaade ettepanekutega arvestamise kohta. Arvestatud ettepanekud on viidud planeeringulahendusse.

Käesolevasse peatükki on koondatud KSH käigus esitatud keskkonnameetmete soovitusel.

- Vältimaks võimalikku põhja- ja pinnavee reostusohu teeb KSH ettepaneku lisada parklate sademevee käitlust puudutava tingimusena, et tootmisaladel üle 10 parkimiskohaga ja elamu- ning ärialadel üle 20 parkimiskohaga kõvakattega parklas tekkiva sademevee juhtimisel eesvoolu on sademevee õli- ja liivapüüduris puhastamine kohustuslik.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Üldplaneeringuga kavandatava maakasutusega ei ole oodata koguselise tarbe olulist suurenemist. Juhul kui piirkonda lisandub väga suure (üle 500 m³/ööp) põhjaveetarbega ettevõtteid, tuleb neil läbi viia põhjaveevarude hindamine.

Ettepaneku aluseks on õigusakt, mistõttu õigusakti nõuet tingimusena planeeringus ei korrata.

³⁵ Atmosfääriõhu kaitse seadus ja keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

³⁶ Kuna „uue planeeringuga ala“ definitsioon on praktikas jätnud erinevaid tõlgendamise võimalusi, ei ole üldplaneeringu täpsustamises üheselt võimalik fikseerida ja eristada piirkondi, kus tuleks rakendada piirväärtust või sihtväärtust. Antud küsimust tuleb vaadata asukohapõhiselt täpsemate planeeringute (nt detailplaneeringute koostamisel) või projektide menetlemisel.

- Maaparandussüsteemidega alade arendamisel on vajalik Põllumajandusameti kooskõlastus ning kohalik omavalitus peaks lahenduse toimumise kahtluse korral nõudma liigvee ärajuhtimislahenduse projekti ja/või eksperthinnangut.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Juhul kui üldplaneeringuga soovitakse kavandada supluskohtasid, siis tuleb arvestada, et neile kehtivad 03.10.2019. a sotsiaalministri määruse nr 63³⁷ nõuded. Määruse 63 nõudeid kohaldatakse kõikidele supluskohtadele, kus käib ujumas suur hulk inimesi ning milles suplemist ei ole alaliselt keelatud või mille suhtes ei ole antud alalist soovitusi mitte supelda. Määruse kohaldumise konkreetsele supluskohale otsustab Terviseamet.

Ettepanekuga arvestatakse osaliselt: üldplaneering toob välja olemasolevad supluskohad, täiendavaid supluskohti ei kavandata. Kuna õigusaktid võivad muutuda, ei viidata planeeringus konkreetsele määrusele, vaid lisatakse üldistatult, et suplusvee kvaliteet peab vastama õigusaktides toodud nõuetele.

- Üldplaneeringus määratud avaliku huviga metsaalade metsamaadel tuleb lisaks avalikule huvile nii Kaerapere aleviku kui Järvakandi alevi avaliku huviga metsaaladel tulevikus oodata ka infrastruktuuri elementide mõjusid vähendavat kaitsehaljastuse funktsiooni.

Seletuskirjas on kajastatud metsaalade rolli taristumõjude leevendamisel, avaliku huviga metsade alale täiendavat kaitsehaljastuse juhtotstarvet ei määrata.

- Karjäärde puhul, mille korrastussuund on veekogu on võimalik omavalitsusel tulevikus kavandada alade kasutuselevõttu puhkealadena/supluskohtadena. Oluline on selle saavutamiseks koostöö kaevandusettevõtte ja Keskkonnaametiga saavutamaks soovitud korrastusviisi.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Üldplaneering näeb ette eraldi juhtotstarvet jäätmekäitluse maa-ala. Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise ning loomsete jäätmete käitluse ehitise maa-ala. Reaalselt toimub jäätmete käitlemine ka mitmetes tootmisettevõtetes (toormena võetakse ringlusse vanaklaasi, vanametalli jms) ning kõigis mäetööstusettevõtetes. Kõik ettevõtted, kes tegelevad jäätmete käitlemisega on jäätmekäitlusettevõtted ja nende tegevuskoht jäätmeseaduse alusel jäätmekäitluskohad. Sellest lähtuvalt teeb KSH ettepaneku kaaluda üldplaneeringusse selgituse lisamist, et jäätmekäitlus (sh jäätmekäitluskoha rajamine) on lubatud ka äri- ja tootmise, tootmise, tehnoehitise ja mäetööstuse juhtotstarvetega aladel.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Lõhnaäiringu vältimiseks ei ole soovitatav farmide lähedusse elamualade ega teiste tundlike objektide kavandamine. Eesti õigusaktides puudub põllumajandusettevõtetele või sõnnikuhoidlatele otsene kuja nõue, kuid soovituslikuks vahemaaks tundlike aladega on sigalatel sõnnikuhoidlast 500 m ja veiselautadel 300 m³⁸.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Mürakategoriate käsitlus on soovitatav üheselt arusaadavana ühildada planeeringuga määratavate juhtotstarvetega. Selleks, et vältida edasisel planeerimisel, projekteerimisel, tegevuslubade väljastamisel ja sellega kaasneval mürahinnangute koostamisel segadust, millistele juhtotstarvetele kohalduv vastav müra normtaseme kategoria, tuleks kõik määratavad juhtotstarbed liigitada mürakategoriate vahel.

Ettepanekuga arvestatakse: juhtotstarbed liigitatakse mürakategoriate alla, samas täpsustatakse vajadusel otstarvete jaotust ja erisusi võrreldes KSH aruandes tooduga.

³⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/108102019004>

³⁸ AS Maves. 2005. Sõnniku keskkonda säästev hoidmine ja käitlemine.

- Aladel, kus tootmisala juhtotstarbega ala või liikluse ala (sh planeeritav raudtee ala) külgneb eskiislahendusel puhke- ja virgestusalaga või haljasala ja parkmetsa maa-alaga, on asjakohane määrata puhke- ja virgestusala või haljasala osaliselt kaitsehaljastuse maa-alaks.

Ettepaneku aluseks on vajadus saavutada mürakategooriatele vastav olukord puhkeotstarbelistel rohealadel kui need piirnevad tootmise või taristutega. Kaitsehaljastust ei määrata, kuid mürakategooriate määramise juures (ptk 6.5.2) täpsustatakse, et müranormide rakendamisel PV ja HP juhtotstarbega aladel on erandid.

- Maanteede äärsetele aladele uusi elamualasid kavandades tuleb säilitada tee ja elamuala vaheline piisav puhvervöönd või kavandada müratõke. Puhvervööndi täpne ulatus peaks selguma mürahinnangu alusel.

Ettepanekuga arvestatakse.

- ÜP kohaselt planeeritakse Kaerepere alevikku ohtliku ettevõtte (Airok OÜ Valtu talu viljakuivati vedelgaasipaigaldis) ohualasse kompaktse hoonestusega väikeelamu maa-ala. Kaerepere alevikku väikeelamu maa-ala edasisel planeerimisel tuleb käsitleda ohtliku ettevõtte võimalikku mõju ja riske (st selgitada välja, milline oht kaasneb õnnetuse puhul).

Ettepanekuga arvestatakse osaliselt: kuna viljakuivati vedelgaasipaigaldiste asukohad võivad muutuda, lisatakse seletuskirja, et elamuid ei kavandata ohtliku ettevõtte ohualasse, kuid lähtuda tuleb elamute kavandamise aegsetest ohtlike ettevõtete asukohtadest.

- KSH teeb ettepaneku koridoride osas lisada, et metsamaastikul peab säilitama looduslikus seisundis koridor miinimumlaiuses 100 m ja avamaastikul vähemalt 200 m. Väiksemad rohekoridorid ei ole loomade liikumise seisukohalt kõigile liikidele sobilikud.

Ettepanekuga arvestatakse osaliselt, sätestades looduslikus seisundis koridori miinimumlaiuseks 100 m nii metsamaal kui avamaastikul.

Tuuleenergia arengualade edasisel planeerimisel ja mõjude hindamisel tuleb arvestada järgnevat:

- Kehtna vallas esineb must-toonekure pesitsusalasid. Must-toonekurg on väga haruldane linnuliik, kelle üheks ohuteguriks on tuulepargid. Kui tuuleparke kavandatakse metsamassiivi lähedale (kuni 20 km pesapaigast), kus on teada must-toonekure elupaik, on vaja enne tuuleparkide ehitamist selgitada välja must-toonekure elupaigakasutus nendel aladel ja mitte kavandada tuuleparke must-toonekure toitumis-, puhke- ega pesitsusaladele ning nende vahele³⁹.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Must-toonekure kaitse seisukohalt on selgelt ebasobiv Koogiste külas paiknev esialgne tuuleenergia potentsiaalne arenguala, mis jääb lähemale kui 1 km must-toonekure pesitsuskohast (*ala kantud EELIS-esse eeldatavalt pärast alade eelvalikut*). KSH teeb ettepaneku vastav ala eelvalikust eemaldada.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Arvestades metsise elupaigakasutuse kohta teadaolevat uuemat informatsiooni ning liigi tundlikust häiringutele, siis teeb **KSH ettepaneku suurendada metsise püsielupaikade ja väljaspool kaitstavaid alasid paiknevate metsise registreeritud leiukohti ümbritsevat puhvrit 1 km-ni**. Puhvri suurendamisel on välistatud otsesed mõjud metsise elupaikadele.

Ettepanekuga arvestatakse.

³⁹ Must-toonekure (*Ciconia nigra*) kaitse tegevuskava. Kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 14.02.2018 käskkirjaga nr 1-1/18/105.

- Tuuleenergia potentsiaalsete arengualade edasisel mõjude hindamisel tuleb pöörata tähelepanu võimalikele kaudsetele mõjudele metsise elupaikadele. Eeskätt tuleb selgitada valla edelaosas jäävate alade puhul võimalik metsiste elupaikade vaheline liikumine (valla edelaosa potentsiaalsed tuuleenergia arengualad paiknevad teadaolevate metsise elupaikade vahel) ja sellega seonduvad võimalikud mõjud. Samuti on antud alade puhul tõenäoline, et alad ise võivad olla metsise (ja seega metsisega sama elupaigaelistust omavate) jaoks elupaigana väärtuslikud.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Linnustikule mõju hindamisel tuleb arvestada nii mõju elupaikadele kui ka rändeteedele (nii toitumISRänded, kui ka kevad- ja sügisränded).

Tingimus on üldistatult seletuskirjas esitatud, ettepaneku alusel täpsustatakse rändeliike.

- Täpsustada uuringuga vastava ala olulisust nahkhiirte elu- ja toitumisalana ning hinnata võimalikke mõjusid ja leevendusmeetmeid sellest tulenevalt.

Tingimus on üldistatult seletuskirjas esitatud, ettepaneku alusel lisatakse nahkhiirte elualadele mõju hindamise vajadust.

- Mõjude hindamisel tuleb tähelepanu pöörata lisaks kaitsealustele liikidele ja aladele ka mõjule ökosüsteemidele ja bioloogilisele mitmekesisusele laiemalt.

Mõju arvestamise vajadus ökosüsteemidele on seletuskirjas juba kajastatud. Ettepaneku põhjal lisatakse mõjuhindamise vajadus bioloogilisele mitmekesisusele.

- Mõju rohevõrgustikule vajab hindamist iga konkreetse tuulepargi arenduse mõjude hindamise käigus. Vastja küla lähistel paikneva tuuleenergia arenguala ja rohevõrgustiku koridori kattumisaala tekitavad konfliktkoha. Antud rohekoridor on oluline kuna see ületab Rail Balticu trassikoridori. Antud piirkonda on kavandamisel loomade läbipääs raudteest. Seega on väga oluline säilitada ökodukti piirkonnas ala võimalikult suur looduslikus. Tuulepargi rajamine ökoduktile suunava rohekoridori alale halvendaks selgelt ökodukti toimimist. **KSH teeb seega ettepaneku antud koridori alale tuuleenergia arenguala kavandamisest loobuda.**

Ettepanekuga arvestatakse osaliselt: mõju hindamise vajadus rohevõrgule on seletuskirjas välja toodud. Vastja-Kärpla küla piirkonna rohekoridoris asuv tuuleala eemaldatakse.

- Tuulegeneraatorite ja nendega seotud infrastruktuuri paigutamisel väärtuslikele põllumajandusmaadele tuleb tuuliku ja sellega seotud infrastruktuuri asukohta valikul arvestada väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist ning neid võimalikult vähesel määral killustada. Kui tuulegeneraatori või sellega seotud infrastruktuuri rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on vältimatu, siis rajada need viisil, mis põllumassiivi kasutust võimalikult vähe kahjustaks.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Tuulegeneraatorite paigutamisel metsaaladele tuleb säilitada metsa vääriselupaigad koos nende valgus- ja veerežiimi säilitamise jaoks vajalike puhveraladega. Konkreetse tuulepargi planeerimisel tuleb hinnata tegevuse mõju metsakooslustele nii ökoloogilises, süsinikuringe kui ka metsamajanduslikus vaates.

Ettepanekuga arvestatakse.

- Teostada tuleb müra arvutuslik hindamine, milles arvestatakse tuulikute paiknemist ja nende realselt esineda võivaid müraemissioone. Hinnata tuleb ka madalsagedusliku müra mõju vastavalt uusimale teaduskirjandusele.

Müra modelleerimise vajadus on seletuskirjas välja toodud. Ettepaneku põhjal täpsustatakse tingimuse sõnastust.

- Teostada tuleb varjutuse modelleerimine, mis arvestab kavandatavate tuulikute asukohta ja mõõtmeid ning tagatud peab olema elamualadel soovituslike varjutuse kestvuse väärtuste järgimine.

Varjutuse modelleerimise vajadus on seletuskirjas välja toodud. Ettepaneku põhjal täpsustatakse tingimuse sõnastust. Soovituslike varjutuse kestvuse väärtusi planeeringuga kohustuslikuks ei määrata.

- Tähelepanu tuleb pöörata mõjule maastikupildile, eeskätt väärtuslikele maastikele ja ilusatele teelõikudele. Vajalik on koostada nähtavusanalüüs ning foto (või video) montaažid olulistest vaatepunktidest.

Seletuskiri sisaldab tingimust arvestada visuaalse mõjuga ja sh mõju väärtuslikele maastikele ning fotomontaaži vms illustreeriva materjali nõuet. Tingimuse sõnastust täpsustatakse ettepaneku põhjal.

- Tuulepargi alajaamast 6 km raadiuses esineb elektri otseühenduse ehk nn otseliini rajamise võimalus. Sellest lähtuvalt tuleks tuuleenergia arengualade valikul ja nende edasisel arendamisel lähtuda asjaolust, et eelisarendada oleks sobilik alasid, mis jäävad olemasolevate ja perspektiivsete äri- ja tootmiskaare lähedusse.

Ettepanekuga ei arvestata, kuna KSH ettepanekutega arvestamise tulemusel on tuulealade arv ja suurus vähenenud, mistõttu ei seata tuuleenergeetikaks sobivate alade kasutuselevõtul prioriteete.

9 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Üldplaneeringu elluviimine toimub valdavalt läbi kohaliku omavalitsuse eelarve ning võimaliku koosfinantseerimise. Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja projekteerimistingimuste andmisele.

Teede parendamine ja arendustegevus (tolmuvabade katete ehitus, riigiteede remont ja ehitus) toimub vastavalt kehtivale teehoiukavale. Liiklusohutlike kohtade likvideerimine toimub vastavalt liiklusohutuseprogrammi põhimõtetele ja elluviimiskavale.

Maakonnaplaneeringu muutmise

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek maakonnaplaneeringu muutmiseks: planeeringuga on **vähendatud Paluküla–Kädva väärtusliku maastiku piire ulatuses, mida loetakse maakonnaplaneeringu muutmiseks**. Kuna Paluküla–Kädva väärtusliku maastiku hulka on algselt haaratud ulatuslikud asustuseta (sh kaitse alused) loodusmaastikud, on ÜP raames leitud, et piirkonnad ei vaja kahekordset regulatsiooni. Paluküla–Kädva väärtusliku maastiku uus piir on kantud maakasutuskaardile, maastikuväärtused on järgmised:

- **PALUKÜLA – KÄDVA** (osaliselt kohaliku tähtsusega). Paluküla Hiimägi on Loode-Eesti kõrgeim tipp – 106 m. Hiimäe kõrval paiknevad veel mitmed ligi 100 meetrini küündivad künkad. Hiimäelt põhja mineva tee ääres Keava ja Loosalu soode vahel paiknevad ilusad heinamaad.

Ettepanekud Muinsuskaitseametile

Üldplaneering teeb ettepaneku **Muinsuskaitseametile** lisada järgnevad objektid XX sajandi arhitektuuripärandi objektide nimekirja:

- Järvakandi alevi Rahu tn 2 ja 4. Rahu tn 2 ja 4
- Keava alevikus Keava tee 9, 11 ja 12

Samuti on otstarbekas korrigeerida XX sajandi arhitektuuripärandiobjektide registris kannet „644 Järvakandi asula“ ja siduda kanne asula asemele konkreetsete hoonetega (nt üldplaneeringus on väärtustatud kandes toodud Rahu tn elamuid).

LISAD

Lisa 1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne

KSH aruande eelnõu on esitatud eraldi dokumendina.

Lisa 2. Kehtna valla miljöölade analüüs

Analüüs on esitatud eraldi dokumendina.