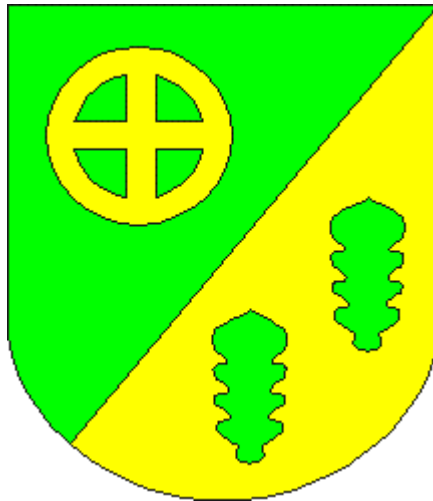


Albu valla üldplaneering



2015

Sisukord

Sissejuhatus	4
Üldplaneeringu koostamisel kasutatav metoodika ja protsessi kirjeldus	5
Albu valla üldine iseloomustus	6
Üldplaneeringus käsitletavad Albu valla piirkonnad ja maakasutusstrateegia	7
Piirkondade ruumilised arenguvisionid	7
Maakasutusstrateegia	7
Maa-alade reserveerimine looduskeskkonnas	9
Loodusobjektide ja -alade arendamise eesmärgid	9
Roheline võrgustik	9
Säilitatavad ja kaitstavad loodusobjektid	10
Euroopa Liidu Natura 2000 võrgustiku alad	11
Väärtuslikud maastikualad	11
Pärandkultuuri objektid	14
Keskkonnatundlikud alad	15
Rohealad	15
Veeala ja kallas	16
Maavarad	17
Maa-alade reserveerimine majanduskeskkonnas	18
Majanduskeskkonnaga seotud alade arendamise eesmärgid	18
Tootmismaad	18
Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa	20
Põllumajandusmaad	21
Metsamajandusmaad	23
Maardlate maad	23
Maa-alade reserveerimine sotsiaalkeskond	25
Sotsiaalkeskonnaga seotud alade arendamise eesmärgid	25
Elamumaad	25
Puhke- ja virgestusmaa	28
Ühiskondlike hoonete ala	31
Miljööväärtuslikud hoonestusalad	33
Kalmistud	33
Vaatamisväärsused	34
Tehnilise infrastruktuuriga seotud maa-alade reserveerimine	35
Tehnilise infrastruktuuriga seotud alade arendamise eesmärgid	35

Albu valla üldplaneering

Transpordimaa	35
Jalg- ja jalgrattateed	36
Mustkattega teed	37
Parklad	37
Uued teed	39
Tehnoehitise maa	39
Elektrivarustus	40
Tänavavalgustus	40
Soojavarustus	41
Ühisveevärk ja -kanalisatsioon	41
Tuletõrje veevõtu kohad	42
Telekommunikatsioon	42
Olulise ruumilise mõjuga objektid	43
Muinsuskaitse ja riikliku kaitse all oleva mälestise kaitsevöönd	44
Jäätmekäitlusega seotud maad	45
Maa-alade taotlemine munitsipaalomandisse	46
Riigikaitsemaa	47
Tiheasustusala	47
Liikluskorraldus	47
Ühistransport	47
Detailplaneeringu kohustusega alade ja juhtude määramine	48
Detailplaneeringu kohustusega alad	48
Kehtima jäävate detailplaneeringute nimekiri	48
Üldplaneeringu mõju ümbritsevale keskkonnale	49
Keskkonna pikaajalisest ja säästlikust kasutamisest	49
Reserveeritud alade mõju erinevatele keskkondadele	49
Üldplaneeringu mõju ümbritsevale keskkonnale	49
Albu valla üldplaneeringu realiseerimine	51
Üldplaneeringuga kavandatu	51
Kasutatud kirjandus ja materjalid	52

Sissejuhatus

Üldplaneerimine on laia avalikust kaasav ja koolitav strateegiline ruumilise planeerimise protsess, mis on võimalik läbi viia vaid kõiki mõjuvaid sotsiaalseid, majanduslikke, kultuurilisi ja keskkondlikke aspekte tasakaalustatult käsitledes ("Üleriigiline planeering Eesti 2010").

Üldplaneeringu eesmärgid on toodud "[Planeerimisseaduses](#)".

Käesolev üldplaneering algatati Albu Vallavolikogu 15. juuni 2006.a.otsusega nr 30.

Üldplaneeringuga käsitletakse valla ruumilist arengut ning lähtutakse jätkusuutlikku ja loodussäästliku elukeskkonna kujundamise põhimõtetest, mis on seotud territoriaalmajandusliku arengu eesmärkidega selleks, et tagada valla pidev areng ja stabiilsus. Oluline eesmärk on tagada omavalitsuse, kui terviku kvaliteetne ruumikorraldus ja sellest tulenev konkurentsivõime.

Üldplaneeringu koostamise käivitamisel sõnastati järgmised üldised põhimõtted:

- KOV regionaalpoliitika lähtub kõigi piirkondade tasakaalustatud arendamisest.
- Kõigi võimaluste ärakasutamine ja innovatiivsete võimaluste loomine elanikkonna elukorraldusliku liikumisvajaduse vähendamiseks.
- Optimaalse asutuse ning selle tiheduse taastamine ning säilitamine, potentsiaalsete tõmbekeskuste ja –atraktsioonide väljaarendamine.
- Kasvupiirkondadena nähakse eelkõige suuremaid küla keskuseid.
- Väljaspool üldplaneeringut reserveeritud alade maade sihtotstarbeid ei muudeta.

Ülaltoodust ja väljakujunenud planeerimise põhimõtetele vastavalt jagati planeeritav ruum kaheks keskkonnaks: looduskeskkonnaks ja tehiskeskkonnaks (hõlmab inimese kaasabil loodud keskkonda, nimetatakse ka ehitatud keskkond). Ehitatud keskkond omakorda jaotati vastavalt omavalitsuse juhtimisvaldkondadele: majanduskeskkonnaks, sotsiaalkeskkonnaks ning tehniliseks infrastruktuuriks.

Looduskeskkond	Ehitatud keskkond		
	Majanduskeskkond	Sotsiaalkeskkond	Kultuurikeskkond

Looduskeskkonna ja ehitatud keskkonna kvaliteet sõltub ühelt poolt olemasoleva potentsiaali ärakasutamisest, teiselt poolt aga jätkusuutlikkusest ning säästva arengu põhimõttest lähtuvate piirangute ulatusest.

Omavalitsuse arendustegevuse võtmeküsimuseks on seega ülaltoodud parameetrite omavahelise seose ja tasakaalupunkti määratlemine, mis toetub omavalitsuse juhtorganite poliitilistele otsustele ning mille väljunditeks on omavalitsuse arengukava ning üldplaneering.

Üldplaneering on koostatud Albu valla elanike, volikogu liikmete ning vallavalitsuse töötajate ühiste jõududega ja see on suunatud kõigile Albu vallaga seotud huvigruppidele.

Töö peagrupp koosnes järgmistest liikmetest:

Kalju Kertsmik - vallavanem

Taemar Pai - abivallavanem

Helve Saar - maanõunik

Kuldar Tammik - keskkonnaspetsialist

Ülo Kannelmäe – A&L Management Eesti AS juhataja

Sven Aadla - A&L Management Eesti AS vanemkonsultant

Üldplaneeringu koostamisel kasutatav metoodika ja protsessi kirjeldus

Üldplaneeringu koostamise üheks alusdokumendiks oli Albu valla arengukava, st. et tegemist oli loomuliku jätkuprotsessiga arendustegevuses, kus arengukavas läbitöötatud ja püstitatud seisukohti käsitleti ruumilises kontekstis ning seostes.

Vajaliku lähteinformatsiooni ja -analüüside läbiviimiseks moodustati valla spetsialistide baasil töörühm. Töörühma moodustamise aluseks on valla juhtimisstruktuurist lähtuv funktsionaalne jaotusskeem – looduskeskkonnaga seotud küsimused, majandus ja ettevõtluskeskkonnaga ja valla juhtimisega seotud küsimused, sotsiaalvaldkonnaga seotud küsimused (haridus, tervishoid, sotsiaaltoetused, kultuur, sport ja vaba aeg) ning kommunikatsioonide ning infrastruktuuriga seotud küsimused.

Uute juhtfunktsioonidega alade määramisel alustasime looduskeskkonnaga seotud alade reserveerimisega, et säilitada tähtsamad ja väärtuslikumad alad. Järgnevalt vaatasime majanduskeskkonnaga seotud aladele sobilikke asukohti, kus aluseks olid olemasolevad alad, mis peaksid säilima ja võimalusel laienema.

Lähtuvalt looduskeskkonda ja majanduskeskkonda tehtud reserveeringutest määrasime uued sobilikud elumupiirkondade alad ning sotsiaalkeskonnaga seotud alad. Viimasena käsitlesime tehnilise infrastruktuuriga seotud rajatiste alasid, mis peaksid looma kvaliteetse keskkonna eelnevalt reserveeritud aladele.

Tööprotsessi peamised etapid:

Jrk. Nr	Teema
1	Arengukava läbivaatamine
2	Üldplaneeringu alus- ja lähtematerjalide analüüs
3	Vallaruumi jagamine piirkondadeks
4	Piirkondade ruumiliste visioonide määramine
5	Piirkondade ruumiliste planeeringute fikseerimine
6	Skeemide koostamine
7	Valdkondade planeeringute ja skeemide ülevaatamine vallaelanikega
8	Planeeritud alade mõjude analüüsi läbi viimine erinevatele keskkondadele
9	Arendamis- ja ehitustingimuste seadmine planeeritud aladele
10	Maa – ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimuste määramine
11	Kaartide digitaliseerimine
12	Üldplaneeringu vormistamine
13	Üldplaneeringu täiendamine
14	Üldplaneeringu esitlemine

Albu valla üldine iseloomustus

Albu vald asub Järva maakonna loode osas.

Kaugused suurimatest linnadest: Tallinnast 70 km, Paidest 28 km, Tapalt 30 km, Rakverest 62 km.

Valda läbivad Pärnu - Rakvere, Tartu - Jõgeva - Aravete (e. Piibe), Kaalepi - Lehtmetsa ja Jänedal - Perila maantee

Lähimad raudteejaamad on Aegviidus, Jänedal, Lehtses ja Tapal

Loodus

Valla lääneosa kuulub Kõrvemaa Maastikukaitseala ja kaguosa Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala koosseisu.

KÕRVEMAA maastiku on kujundanud jääajal ligi paarsada aastat siin peatunud mandrijää serv. Jääserva ees kuhjusid mitmed rööbiti reana otsmoreenid ja mõhnastikud – kihilisest liivast künkad. Jääaja lõpul ujutasid Kõrvemaad pikka aega üle jääpaisjärvede veed, hiljem algas soostumine. Täna hõlmab Kõrvemaa kauneid metsa- ja soomaastikke. Valla kirdeosas paikneb Vulbi maastikukaitseala, mis on loodud liigirikka oosi ja sellel kasvavate haruldaste taimeliikide (palu-karukell ja siletondipea) kaitseks.

Albu valla külad ja elanike arv nendes (2015.a. seisuga Rahvastikuregistri andmetel):

Ageri küla 38

Ahula küla 288

Albu küla 308

Järva-Madise küla 85

Kaalepi küla 199

Lehtmetsa küla 42

Mõnuvere küla 8

Mägede küla 14

Neitla küla 5

Orgmetsa küla 62

Peedu küla 58

Pullevere küla 32

Seidla küla 40

Soosalu küla 17

Sugelepa küla 6

Vetepere küla 25

Valla täpsusega 7 (registri andmetel ei oma täpset elukohta)

KOKKU 1234

Üldplaneeringus käsitletavad Albu valla piirkonnad ja maakasutusstrateegia

Albu vallas on välja kujunenud seitse piirkonda, mille terviklikku arengut vaadeldakse Albu valla arengudokumentides. Valitud piirkonnad on järgmised:

- **Peedu** (Mägede, Peedu, Lehtmetsa, Mõnuvere)
- **Albu** (Albu, Sugalepa, Soosalu)
- **Kaalepi** (Kaalepi, Seidla)
- **Ahula** (Ahula, Pullevere, Neitla, Ageri)
- **Orgmetsa** (Orgmetsa)
- **Vetepere** (Vetepere)
- **Järva-Madise** (Järva-Madise)

Piirkondade ruumilised arenguvisionid

Piirkondade ruumiliste visioonide määratlemisel olid aluseks valla arengukava ning tööühm kohalikest inimestest ning vallavalitsuse spetsialistidest. Töö käigus püüti määratleda piirkonna tulevik kümne aasta pärast, milliseid arenguid soovitakse ja milliseid arenguid ei soovita selles piirkonnas. Samas fikseeriti ka probleemid, mida piirkondade esindajad esile tõid.

Piirkondade arenguvisionid on toodud Lisas 1

Maakasutusstrateegia

Üldplaneeringu põhiülesanne on määrata omavalitsuse ruumilise arengu põhisuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Praegust maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta koheselt, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib.

Peamised ruumilised muutused nähakse ette suuremate külade keskuste nagu Albu, Kaalepi, Ahula, Peedu ja Järva-Madise ümbruses. Nendes piirkondades on maadele uute sihtotstarvete määramisel lähtutud jätkusuutlikust ja tasakaalustatud arengumudelist, kus suur osatähtsus on roheliste alade säilitamisel ja sinna ümber sobivate majandus-, sotsiaal- ja elukeskkonna elementide lisamisega.

Strateegiliste alternatiividena käsitleti kolme võimalikku stsenaariumi.

Radikaalne, hüppeline areng – sisaldab omavalitsuse täpset positsioneerimist, konkurentsieeliste (*asend, juurdepääs, loodusressursid, majandusruum – võrgustikud, klaster-algatused, elukorralduse ja –ruumi atraktiivsus*) defineerimist ja kasvukeskuse formeerimist.

Stsenaariumanalüüs tõi välja omavalitsuse hetkeolukorrast tuleneva ressursibaasi nõrkuse antud stsenaariumi realiseerimiseks lähema 10 aasta jooksul.

0-areng – sisaldab ruumilise hetkeolukorra ja jaotusmudeli tsementeerimist, hoonestuse, rajatiste ning tehnilise infrastruktuuri renoveerimist, seadusest tulenevate piirangute arvestamist ning kohustuste täitmist.

Stsenaariumanalüüs tõi välja 0-arengustsenaariumi sobimatuse omavalitsuse poolt koostatud arenguvisioni ja piirkondlike arenguvisionide ambitsioonidega.

Tasakaalustatud areng – sisaldab looduskeskkonna säilitamise, omavalitsuse ressursibaasist tuleneva tasakaalustatud regionaalpoliitika realiseerimise, olemasolevate hoonete ja tehnilise infrastruktuuri kaas-ajastamise ning ruumilise valmisoleku ettevalmistamise radikaalse arengustsenaariumi üksikelementide teostamiseks.

Albu valla üldplaneering

Stsenaariumanalüüs tõi välja tasakaalustatud arengustsenaariumi sobivuse omaavalitsuse kasutada oleva võimalikult kasutusse tuleva ressursibaasi ja inimressursi sobivuse antud stsenaariumi realiseerimiseks lähema 10 aasta jooksul.

Oluline on senise looduskeskse elukeskkonna säilitamine, kavandatud ruumilised muutused ei muudeta oluliselt väljakujunenud ajaloolist asustusmustrit ja kommunikatsioonide põhisuundi.

Elamuehituse soovitatavad suunad on määratletud läbi täiendava elamumaa reserveerimise. Kasvupiirkondadena nähakse eelkõige suuremaid külade keskuseid.

Tootmis- ja teenindussfääri arengu aktiveerimiseks ja võimaluste loomiseks reserveeritakse nimetatud funktsioonidele maad peamiselt juba väljakujunenud ettevõtluspiirkondade lähikümbruses.

Tähelepanu pöörati ka liiklusskeemi arendamisele piirkondlikus mõttes, samuti määratleti võimalike jalg- ja jalgrattateede asukohad.

Maa-alade reserveerimine looduskeskkonnas

Loodusobjektide ja -alade arendamise eesmärgid

- Olemasoleva väärtuslik looduskeskkonna säilimine
- Looduse mitmekesisuse säilimine
- Väärtuslike maastike, ökosüsteemide ja liikide kaitstus
- Looduslähedase elulaadi säilitamine ja arendamine

Roheline võrgustik

Aluseks on Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering [“Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”](#)

Roheline võrgustik koosneb tugialadest, koridoridest ning nullaladest, mis on ühendatud ühtselt funktsioneerivaks tervikuks.

Tugiala on piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega alad, millele valdavalt toetub roheline võrgustiku funktsioneerimine. Seal paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid (kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jne).

Koridorid on tugialasid ühendavad roheline võrgustiku elemendid. Oma vormilt on need enamasti riba- ja joonstruktuurid. Võrgustiku koridorid on tugialadest vähem massiivsed ja kompaktsed ning ajas kiiremini muutuvad või muudetavad. Koridoride paiknemine määratakse kaardianalüüsi põhjal ning need fikseeritakse kaardil ja andmebaasides.

- Albu valla roheline võrgustiku tuumalad
- Albu valla roheline võrgustiku koridorid

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek roheline võrgustiku tuumala ja koridori täpsustamiseks Järva-Madise küla juures. Täpsustatud Albu valla roheline võrgustiku tuumalad ja koridorid on kantud piirangute kaardile.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Maastikuhooldust korraldatakse maastikuhoolduskava ja metsamaade majandamist metsakorralduskavade alusel
- Asustuse ja tegevuste planeerimisel tuleb vältida tugialade killustamist ja koridoride läbilõikamist
- Kui majandustegevuse või asustuse laienemine roheline võrgustiku koridoridele on vältimatult vajalik, tuleb hinnata kavandatu mõju roheline võrgustiku toimimisele ja rakendada roheline võrgustiku toimimist tagavaid abinõusid.
- Roheline võrgustiku aladel tuleb suunata inimeste liikumist ning loodust säilitav liikluskorraldus (piirata suunata autode liikumist, korraldada parkimine, prügimajandamine, paigaldada käimlad, valmistada ette kohad telkimiseks jms.)
- Arendades rohelistes võrgustikus (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, vääriselupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jt seadusest tulenevate piirangutega alad) majandustegevust, on oluline, et säiliks roheline võrgustiku tuumalade ja koridoride terviklikkus;
- Roheline võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi tugialadel looduslike alade osatähtsus langeda alla 90%;
- Arendustegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tuleb kooskõlastada keskkonnaametiga;

Albu valla üldplaneering

- Võtta erilise tähelepanu alla raielankide taasmetsastamine rohelises võrgustikus, seda eriti rohelise võrgustiku koridorides;
- Suurtele tugialadele ja koridoridele on reeglina vastunäidustatud teatud infrastruktuuride (kiirteed, prügilad, sõjaväepolügoonid, jäätmehoiulad, kõrge keskkonnariskiga rajatised) rajamine. Juhul, kui nende rajamine on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta, et leevendada nende negatiivset mõju rohelisele võrgustikule;
- Uute ehitusalade valikul on oluline jälgida, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks rohelise võrgustiku struktuuri;
- Uute joonkommunikatsioonide projekteerimisel ning olemasolevate rekonstrueerimisel pöörata erilist tähelepanu suur- ja pisiimetajate ning kahepaiksete liikumisradade säilimisele ja kaitsele, seda eriti rohelise võrgustiku koridorides;
- Põhi- ja tugimaanteedel vaadata üle suurimetajate teeületuskohad ning rakendada täiendavaid meetmeid liiklusohutuse tagamiseks.

Säilitatavad ja kaitstavad loodusobjektid

Alus: [Looduskaitseseadus](#); Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering [“Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”](#)

Albu vallas säilitatavad ja kaitstavad loodusobjektid on:

Kaitsealad

- Albu mõisa park
- Kiigumõisa maastikukaitseala
- Kõrvemaa maastikukaitseala
- Seidla park
- Vulbi maastikukaitseala

Üksikobjektid

- Ausammaste kivi ehk Seidla suurkivi
- Kabrani rändrahn (Kabrani kivi)
- Sadama allikad ehk Kihme allikad
- Miinakivi
- Vetepere tamm; Tammsaare tamm

Püsielupaigad

- Kõrvemaa metsise püsielupaik
- Kernu metsise püsielupaik
- Soosalu väikekonnakotka püsielupaik

Albu valla säilitatavad ja kaitstavad loodusobjektid on kantud piirangute kaardile v.a. I ja II kaitsekategooria liikide püsielupaigad, mida ei avalikustata looduskaitseaduse kohaselt.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused ja kehtivad piirangud:

[Looduskaitseadus](#)

[Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitsekord määratakse kaitse-eeskirjaga](#)

[Kiigumõisa maastikukaitseala kaitse-eeskiri](#)

Albu valla üldplaneering

[Kõrvemaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri](#)

[Vulbi maastikukaitseala kaitse-eeskiri](#)

[Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskiri](#)

[Metsise püsielupaikade kaitse alla võtmise määrus](#)

[Väike-konnakotka püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri](#)

Ettepanekuid loodusobjektide riikliku kaitse alla võtmiseks käesolevas üldplaneeringus ei tehta. Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud võtta kohaliku kaitse alla üksikobjektid Hallikivi (HP19) ja Simuri kivi (HP20) ning valla loodeosas asuv piirkond Voose-Kõrgemäe oos (LMA12).

Üksikobjektidele ei planeerita kaitsevööndit, Voose-Kõrgemäe oosi planeeritav kaitstav ala on kantud maakasutuskaardile.

Rändrahnude kaitse alla võtmise eesmärk on kaitsta Albu vallas maastiku ilmestavaid ja pärimustega seotud ürgse looduse sümboleid. Hallikivi on Hallikivi rabas paiknev ainulaadne kivirahn, mis koosneb kahest pooleks läinud kivirahnust. Suurema tüki ümbermõõt on 17m, laius 5,1m ja kõrgus 1,8m, väiksema tüki pikkus on 5,1m, laius 1,0 ja kõrgus on 1,6 m. Legendide kohaselt elanud Hallikivi juures hundid, kes lambaid murdnud ja taludele kahju tekitanud. Peale seda, kui väik kivi kaheks oli lõõnud, olid hundid kadunud sealtkandist. Kusjuures kivitükid omavahel enam kokku ei sobi.

Simuri kivi on ainulaadne kivirahn, mille kõrgus on ca 2,5m ja ümbermõõt ca 9m. Rahva ütluste kohaselt on Simuri kivi nagu süles toodud ning sinna alla olevat varandus peidetud. Legendide kohaselt toob lehm oma vasika Simuri kivi tagant ning samuti tõi kurg lapsed sealt.

Voose-Kõrgemäe oosi kaitse alla võtmise eesmärgiks on kaitsta Kõrvemaale iseloomulikke pinnavormi, elustiku mitmekesisust, kaitsealuseid liike ning nende elupaiku, samuti ala rahvuslikku kultuuripärandit. Piirkond asub ühel osal Kõrvemaale iseloomulikust Voose-Matsimäe oositikust ning kuulub maakondliku väärtusliku maastiku koosseisu (Kautla - Seli soode ala). Kaitsealustest taimeliikidest kasvab piirkonnas aaskarukell (III kat.), tumepunane neiuvaip (III kat.), vööthuul-sõrmkäpp (III kat), suur käopõll (III kat.), roomav öövilge (III kat), sealjuures on aas-karukella populatsioon Kõrvemaa maastikulises piirkonnas suurim. Linnudirektiivi liikidest pesitseb jäähind. Piirkonnas asuvad järgmised pärandkultuuri objektid: Alfred Kuke mälestuskivi, Ussinõmme talukoht, Sae talukoht, Kaljo Arpo mälestuskivi, Sae punkriase, samuti jääb alale kaks vääriselupaika (Lammi-kuusikud ja kuuse segametsad VEP nr.000838 ja VEP nr.000839, kokku 0,67 ha). Piirkond on väärtuslik ka puhkealana (jalgsi- ja jalgrattaga loodusretked, orienteerumine).

Euroopa Liidu Natura 2000 võrgustiku alad

Alus: [Looduskaitseseadus](#);

Õiguslikult põhineb Euroopa Liidu liikmesriike ühendava [Natura-võrgustiku loomine](#) kahel EL direktiivil – nn [linnudirektiivil](#) (direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta), mille eesmärk on kaitsta linde, ning nn [loodusdirektiivil](#) (direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ja loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta), mille ülesanne on kaitsta looma- ja taimeliike ning nende elupaiku ja kasvukohti.

Albu vallas olevad Euroopa Natura 2000 võrgustiku alad on järgmised:

- Kurisoo loodusala
- Kõrvemaa loodusala
- Kõrvemaa linnuala
- Vulbi loodusala
- Kiigumõisa loodusala

Väärtuslikud maastikualad

Täiendused ja täpsustused: Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "[Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused](#)"; [Eesti Keskkonnastrateegia](#); [Looduskaitseseadus](#)

Albu valla üldplaneering

Albu valla väärtuslike maastikualade kaitse- ja kasutustingimuste seadmisel võeti aluseks Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering [“Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”](#), mille alased täpsustati ning lisati ka täiendavaid alasid.

Maakonna teemaplaneeringus fikseeritud alad:

I KLASSI ALAD

- | | |
|--|----------|
| • Mägede maastik (Albu ja Tapa vald) | 788,4 ha |
| • Kakerdaja raba (Albu vald) | 1079 ha |
| • Tammsaare väljamägi - Kodru raba (Albu vald) | 1232 ha |
| • Jänijõe uhtlammimets (Tapa ja Albu vald) | 246,7 ha |

II KLASSI ALAD

- | | |
|---|----------|
| • Albu maastik (Albu vald) | 87,9 ha |
| • Järva-Madise maastik (Albu vald) | 67,4 ha |
| • Kautla - Seli soode ala (Albu ja Paide vald) | 4006 ha |
| • Kügumõisa - Kilingi maastik (Roosna-Alliku, Albu ja Paide v.) | 673,1 ha |

III KLASSI ALAD

- | | |
|----------------------------------|---------|
| • Seidla mõis (Albu vald) | 45,7 ha |
| • Vulbi oos (Albu ja Ambla vald) | 22,3 ha |

Alade täpsemad kirjeldused ja tingimused on toodud Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus.

Ilusate vaadetega teelõigud:

- Jäneda - Perila teel Albu vallas 1,0 km;
- Kaalepi - Lehtmetsa teel Albu vallas 2,5 km;
- Kaalepi - Lehtmetsa teel Albu vallas 0,85 km;
- Kaalepi - Lehtmetsa teel Albu vallas 0,87 km;
- Järva-Madise - Simisalu teel Albu vallas 5,26 km;
- Ardu - Vetepere teel Albu vallas 1,85 km;
- Ardu - Vetepere teel Albu vallas 5,71 km;
- Tartu - Jõgeva - Aravete teel Albu vallas 2,39 km;
- Punamäe - Krani teel Albu vallas 9,62 km;
- Võõbu - Matsimäe - Kõrgemäe teel Paide ja Albu vallas 8,34 km.

Kasutus- ja ehitustingimused väärtuslikel maastikualadel:

- Väärtuslikule maastikule ei ehitata olulise ruumilise mõjuga objekte ega püstitata kõrgehitisi või rajatisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms ilma äärmise vajaduseta.
- Vaated väärtuslikele maastikele ja vaatamisväärsustele peavad olema avatud.
- Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada. Väljaspool külasüdamikke hajaasustuses eelistada ehitamist endisaegsetele õuealadele (vanadele alusmüüridele).
- Igale väärtuslikule maastikule väljaspool kaitseala on vajalik koostada maastikuhoolduskava. Hoolduskavad on aluseks väärtuslike maastike säilimisele ja taastamisele. Nende põhjal kavandatakse hoolduseks vajalikke meetmeid, samuti on need aluseks arendus- ja majandustegevuse korraldamisel väärtuslikel maastikel.

Albu valla üldplaneering

- Säilitada väärtuslike maastike omapära uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel, maa sihtotstarbe muutmisel, samuti olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel.
- Leida võimalusi suure rekreatsioonikoormusega aladel välja ehitada parkimis-, puhke- ja telkimiskohad ning tähistada need.
- Paigaldada enam külastatavatele aladele infoskeemid ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde suunaviidad ja teatetahvlid.
- Tagada juurdepääs arhitektuurilistele vaatamisväärsustele, tähistades ja eksponeerides objekte, rajades peatumispaiku ja parklaid.
- Maakonna looduse omapära parema vaadeldavuse võimaldamiseks avada vaateid ning ehitada vaatekohtadesse vaateplatvorme. Säilitada kaunid vaatekohad reserveerides neid puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks. Kaunite teelõikudel avada vaateid ja ehitada välja puhkekohti ning peatuspaiku.
- Eesti rahvuskivi paekivi eksponeerimiseks ning maakonna suurima maavara paekivi paremaks teadvustamiseks korrastada ja avada mõned tähistatud ning teabega varustatud karjäärade paeseinad huvilistele vaatamiseks.

Albu üldplaneeringuga reserveeritud väärtuslikud maastikualad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
LMA1	Ambla jõe äär teest kivisillani	Albu	Väärtus: Jõekäärud ja jõeääred, kivisild. Vajalik jõeäärte puhastamine ja niitmine	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA2	Soosalu kiigeplats	Soosalu	Väärtus: Looduslik kõrgendik, metsatukk ja kiik. Vajalik kiige korrastamine, puhkekohta rajatised.	Kasutada looduslikke materjale puhkekohtade ja rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA3	Kaasik	Soosalu	Väärtus: Kased, looduslik kõrgendik. Vajalik puhastamine ja hooldamine ning kaskede säilitamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA4	Vargamäe väljamägi	Vetepere	Väärtus: Väljamägi soode ja metsade vahel. Vajalik puhastamine ja korrastamine. Kõrghaljastuse rajamine ei ole lubatud.	Hooneid võib rajada vaid õuealale, hooned peavad sobima kujunenud stiiliga
LMA5	Simisalu väljamägi	Vetepere	Väärtus: Väljamägi soode ja metsade vahel. Vajalik puhastamine ja korrastamine. Kõrghaljastuse rajamine ei ole lubatud.	Hooneid võib rajada vaid õuealale, hooned peavad sobima kujunenud stiiliga
LMA6	Albu (Lubjaahju)	Albu	Väärtus: Vaade Ambla jõele. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA7	Albu (Kivimäe põld)	Albu	Väärtus: Künklik maastik, kaunid vaated. Vajalik hooldamine, kõrghaljastus ei ole lubatud.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA8	Järva-Madise	Järva-Madise	Väärtus: Vaated Järva-Madise kirikule ja küla keskusele. Vajalik hooldamine, kõrghaljastuse rajamine on keelatud.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA9	Seidla haljasala	Seidla	Väärtus: Vaade tuuleveskile. Vajalik hooldamine, kõrghaljastuse rajamine ei ole lubatud.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA10	Albu (Männi-Albu)	Albu	Väärtus: poollooduslik kooslus, looduslik rohumaa, põlispuud. Vajalik kõrghaljastuse säilitamine, puhastamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.

Albu valla üldplaneering

LMA 11	Mõisa kabelimägi	Albu	Kabeliaed puhastada ja hooldada.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA 12	Voose-Kõrgemäe oos	Vetepere	Säilitada looduslik kooslus. Võtta maastik looduskaitse alla.	
LMA 13	Kaalepi	Kaalepi	Väärtus: Säilitada roheline alana või põlluna, et varjata vaadet Kaalepi tööstuskülale. Soovitav rajada kõrghaljastus.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
LMA 14	Neitla karjääri ümbrus	Neitla	Väärtus: Säilitada looduslik kooslus.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Väärtuslikule maastikule ei ehitata olulise ruumilise mõjuga objekte, ega püstitata kõrgehitisi või rajatisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms ilma äärmise vajaduseta.
- Majandustegevus ja maastikuhooldus väärtuslikel maastikel korraldatakse maastikuhoolduskava või kaitseeskirja alusel.
- Vaated väärtuslikele maastikele ja vaatamisväärsustele peavad olema avatud.
- Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada. Väljaspool külasüdamikke hajaasustuses eelistada ehitamist endisaegsetele õuealadele (vanadele alusmüüridele).
- Kui juurdepääs väärtusliku maastiku alal asuvale kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on maaomaniku poolt piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvilil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja huviväärsuse kaugust.
- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida kasutuses.
- Väärtuslikel maastikel, poollooduslike koosluste hooldustööd (niitmine, võsa raiumine, vanade puude väljaraiumine ja juurimine, okste põletamine jms).
- Keskkonnaregistris arvel oleval maardlal asuv väärtuslik maastikuala ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja väljaandmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Pärandkultuuri objektid

Täiendused ja täpsustused: [Metsaseadus](#), [Metsa majandamise eeskiri](#).

Pärandkultuur on eelmiste põlvkondade tegutsemise „jäljed“ maastikul. See on osa meie kultuuriloost ja rahvuslikust pärandist, mistõttu on vaja pärandkultuuri objekte hoida ja säilitada. Levinumad pärandkultuuri objektid on taluhoonete asukohad, kiviaiad, vanad küla- ja metsateed ja kohanimed.

Pärandkultuuri objektide tüübid:

- kultuurmaastiku kujunemisega seonduv pärandkultuur,
- maa ja rahva ajalugu valgustav pärandkultuur,
- kogukonna ajaloo seonduv pärandkultuur,
- talupidamisega seonduv pärandkultuur,
- töötleva tööstusega seonduv pärandkultuur,
- metsanduslik pärandkultuur.

Albu vallas kaardistatud pärandkultuuri objektid on kantud üldplaneeringu kitsenduste kaardile.

Pärandkultuuri objektidest on planeeritud kohaliku kaitse alla võtta Vetepere külas asuv Hallikivi (Hallikivi HP19), Ageri külas asuv Simuri kivi (HP20) ning seoses Voose-Kõrgemäe oosi (LMA12) ala kaitse alla võtmisega Vetepere külas asuvad Alfred Kuke mälestuskivi, Ussinõmme talukoht, Sae talukoht, Kaljo Arpo mälestuskivi ja Sae punkriase (vt täpsemalt Säilitatavad ja kaitstavad loodusobjektid).

Pärandkultuuri objektidele seatavad tingimused:

- Võimalusel avada vaated objektidele.
- Reserveerida maa-alad peatuspaikadeks.

Albu valla üldplaneering

- Ilusat vaadet pakkuvate paigad siduda puhkekohtadega.
- Korrastada ja/või luua viidastamine.
- Albu vald võib seada ehitamis- ja tegevuspiiranguid seoses pärandkultuuri objektide ja alade säilitamisega. Piiranguid võib vallavalitsus seada läbi planeeringute (nt läbi teemaplaneeringu; või ka läbi detailplaneeringu lähteseisukohtade) ja ehitustegevuse (nt projekteerimistingimuste).
- Pärandkultuuri objektid ja alad ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Keskkonnatundlikud alad

ALBU VALD (karstikataloogis numbrid 53, 54 ja 65..68) asub Pandivere kõrgustiku loodenõlval. Sellesse jäävad Seidla, Järva-Madise, Albu ja Orgmetsa ümbrused. Karstivormid esinevad peamiselt üksikute kurisutena põllunõgudes. Orgmetsa kraavides ja Neitla peakraavi põhja on tekkinud vettneelavad pugemid. Rava metskonna lähedal riigimetsas on lõhede- ja karriderohke lookarstiaala. Karstiallikaid on Albus, Kihmel, Seidlas (allikakataloogis number 11), Järva-Madisel, Ahulas ja Kaalepi peakraavis. Allikaid on tõenäoliselt veel metsades Järva-Madisel loodes.

Rohealad

Rohealadena klassifitseeritakse pargid, haljasalad, parkmetsad, looduslikud haljasmaad, kaitsehaljastusmaa, hekid, puisniidud.

Rohealad tõstavad elukeskkonna kvaliteeti, on sobilikud vabaaja veetmiseks ja pakub võimalusi vabaõhus sportimiseks ning harrastusteks.

Rohelise puhkeala arendamine toimub maaomaniku ja omavalitsuse vahelisel kokkuleppel. Rohelisel puhkealal on võimalik ehitustegevus, millele peab eelnema planeeringu keskkonnamõju hindamine.

Albu üldplaneeringuga reserveeritud rohealad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
HP1	Peedu (töökoja ja tee vaheline ala)	Peedu	Metsatukk. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP2	Männi	Albu	Säilitada mets. Vajalik puhastamine ja hooldamine, liikumisradade rajamine, istepingid, jäätmekäitlus.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP3	Määra pärnade allee	Soosalu	Säilitada allee. Vajalik puude väljavahetamine ja puhastamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP4	Seidla mõisapark	Seidla	Säilitada mõisapark. Vajalik hooldamine ja puhastamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP5	Kaalepi park	Kaalepi	Park ja puhkeala. Vajalik hooldamine ja puhastamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP6	Seidla Pärnade allee	Seidla	Säilitada allee. Vajalik puude väljavahetamine ja puhastamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP7	Ageri park	Ageri	Park ja puhkeala. Vajalik hooldamine ja puhastamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP8	Ahula tehisejärve ümbrus	Ahula	Säilitada mets ja looduslik rohumaa. Vajalik puhastamine ja hooldamine. Säilitada maaparandussüsteemid. Kõrghaljastuse rajamine keelatud.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP9	Ahula männik	Ahula	Säilitada männik. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP10	Pullevere vana matmispaik	Pullevere	Säilitada rohealana. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.

Albu valla üldplaneering

HP11	Tammik	Orgmetsa	Säilitada tammed. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP12	Kultuurhiis (Vargamäel)	Vetepere	Säilitada rohealana, uute puude istutamine. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP13	Napu silla piirkond	Vetepere	Säilitada mets. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP14	Soitsi tammed (Vetepere kõrtsi varemed)	Vetepere	Säilitada tammed. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP15	Kirikupark	Järva-Madise	Säilitada park. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP16	Vallamaja ümbrus	Järva-Madise	Säilitada park. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP17	Haljasala	Orgmetsa	Säilitada looduslik pinnas. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP18	Haljasala	Ahula	Säilitada looduslik pinnas. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP 19	Hallikivi	Vetepere	Säilitada kivi Hallikivi rabas. Vajalik puhastamine ja hooldamine. Võtta kohaliku kaitse alla.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP 20	Simuri kivi	Ageri	Säilitada kivi. Vajalik puhastamine ja hooldamine. Võtta kohaliku kaitse alla.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP 21	Ahula ümbrus	Ahula	Säilitada rohealadena. Hooldamine ja puhastamine. Säilitada maaparandussüsteemid. Kõrghaljastuse rajamine on keelatud.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP 22	Kangrumäe	Albu	Säilitada looduslik pinnas. Vajalik puhastamine ja hooldamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
HP 23	Manni	Ahula	Säilitada rohealadena. Soovituslik kõrghaljastuse rajamine. Hooldamine ja puhastamine.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Nimetatud aladel on nõutav loodusliku pinnase säilitamine, vajadusel maastikuhooldus ning jäätmekäitlus.
- Nendele aladele on ehitamine üldjuhul keelatud. Arendustegevus toimub detailplaneeringute alusel.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide ja mõjude analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.
- Kõrghaljastuse rajamisel maanteede äärde tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministri määrusest „Tee projekteerimise normid“.
- Nendel aladel tagada maaparandussüsteemide säilimine ning mitte rajada maaparandussüsteemidele kõrghaljastust.

Veeala ja kallas

Täiendused ja täpsustused: [Looduskaitseseadus](#); [Veeseadus](#)

Kallas on järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd. Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Looduskaitseseadusest tulenevalt on kalda piiranguvöönd ja kalda ehituskeeluvöönd. Veeseadusest tulenevalt on kalda veekaitsevöönd ja kaldal avalik kallasrada. Nimetatud vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir.

Albu valla üldplaneering

Suurimad veelad on:

Nimetus	Piiranguvöönd m	Ehituskeeluvöönd* m	Pindala ha
Kakerdi järv	50	25	6,6
Kakerdi raba laugas	50	25	1,6
Tagajärv (Kihmjärv)	100	50	10,5
Tõugujärv	50	25	3,4
Vibujärv	50	25	1,7
Ahula tehisjärv	50	25	1
Mägede liivakarjäär	50	25	1,9
Eesjärv (Tartussaare eesjärv)	50	25	1,4
Tõugussaare raba laugas	50	25	2,3
Kutniku järv	50	25	2,2
Valgehobuse tiik	50	10	0,6

			Valgala km ²
Albu pkr	50	25	15,8
Ambla jõgi	100	50	157,7
Arapere oja	50	25	15
Jägala jõgi	100	50	1481,3
Jäni jõgi	100	50	172
Kaalepi pkr	50	25	15,2
Kõrvenurga oja	50	25	8,5
Lehtmetsa pkr	50	25	8,5
Liivoja	50	25	11
Neitla kr	50	25	16,2
Sae oja	50	25	18,5
Sae-Paunküla kanal	50	25	16,1
Tartussaare oja	50	25	2,5
Tarvasjõgi	100	50	64,7
Vetepere kr	50	25	7,4

* Tegemist on üldise piiranguga, täpsemad ehituskeeluvööndi erisused on välja toodud [Looduskaitseaduse](#) § 38.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Peamised tingimused ja piirangud tulenevad [Looduskaitseadusest](#) ja [Veeseadusest](#)

Avalikud olemas-olevad juurdepääsuteed veekogude äärde on kantud kaardile.

Maavarad

Albu vallas asuvad järgmised riiklikus keskkonnaregistris olevad maardlad:

- Mägede liivamaardla (Mägede külas)
- Kõrgemäe kruusamaardla (Vetepere külas)
- Kõrveküla kruusamaardla (Peedu külas)
- Neitla Liivamaardla (Neitla külas)
- Epu-Kakerdi turbamaardla (Mõnuvere, Soosalu, Vetepere, Sugalepa, Kaalepi külad)

Maa-alade reserveerimine majanduskeskkonnas

Majanduskeskkonnaga seotud alade arendamise eesmärgid

- Keskkonda mõjutava ettevõtluse piiramine looduskaunites kohtades ning elamualade lähedal.
- Olemasolevate tööstusalade efektiivsem kasutuselevõtmine
- Olemasolevatele ettevõtetele arenguruumi võimaldamine
- Reguleeritud puhkemajandusliku iseloomuga äri- ja teenindussfääri arengu soodustamine looduskaunitel aladel.
- Põllumajandusliku maa sihtotstarbelise kasutuse soodustamine.
- Täiendavate teenindus- ja tootmismaade määratlemine.

Tootmismaad

Täiendused ja täpsustused: [Ehitusseadustik](#)

Siia alla klassifitseeritakse maakasutajatena kõik tootmisega seotud ettevõtted (tootmine, tööstus, loomakasvatus ja laohooned).

Käesoleva planeeringu käigus säilitatakse peamiselt olemasolevad tootmisega ja tööstusega seotud maa-alad. Uued tootmisalad on planeeritud Kaalepi ja Ahula külla.

Albu üldplaneeringuga reserveeritud tootmismaad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
TT1	Peedu	Peedu	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik liiklusskeemi koostamine, hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia rajamine, loomakasvatus ei ole lubatud.	Hoonete ja rajatiste kõrgus kuni 12m
TT2	Albu	Albu	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia rajamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT3	Aru	Albu	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT4	Otsa laut	Vetepere	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia rajamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT5	Kaalepi	Kaalepi	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia korrastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT6	Ahula 1	Ahula	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia korrastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT7	Ahula 2	Ahula	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia rajamine, pooleli olevate ehitiste lõpetamine või lammutamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT8	Ahula 3	Ahula	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete	Hoonete kõrgus kuni 3 korrust (12m)

Albu valla üldplaneering

			välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia rajamine ei ole lubatud, mürarikas tootmine ja loomakasvatus ei ole lubatud.	
TT9	Silohoidlad	Ahula	Laoalad. Tootmishooneid ei ole lubatud rajada.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT10	Neitla	Neitla	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT11	Ageri	Ageri	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia korrastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT12	Orgmetsa farm	Orgmetsa	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT13	Männi	Albu	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine, piirdeaia rajamine, loomakasvatus ja rasketööstus ei ole lubatud.	Hoonete kõrgus kuni 3 korrust (12m)
TT14	Kesa	Soosalu	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT15	Arapere	Peedu	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
TT16	Ahula tehnoпарк	Ahula	Tootmis-, laohoonete ja teenindusega seotud ettevõtlusala. Vajalik hoonete, juurdepääsuteede, elektrivarustuse, vee- ja kanalisatsioonitrasside jm kommunikatsioonide ehitamine ning haljastuse rajamine.	Hoonete kõrgus kuni 12m. Mitte rajada hooneid teekaitsevööndi maa-alale.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Tootmisega seotud rajatiste ja elamute vahele tuleb rajada roheline kõrghaljastusala minimaalselt 25 meetri laiuselt.
- Objektide ümbrus nõuab haljastuse lahendeid (arendaja valikul kas kõrg- või madalhaljastust).
- Juurdepääs ei tohi segada elanikke ja teisi seal piirkonnas paiknevaid ettevõtteid.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.
- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalituse koostööna.
- Uute alade kasutuselevõtmine toimub koostatava detailplaneeringu alusel.
- Parkimine uutel aladel lahendada detailplaneeringuga.
- Ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriliste lahenditega.
- Lagunenud tootmisobjektid tuleks lammutada ja likvideerida.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

Albu valla üldplaneering

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükk](#) 9.2.1.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa

Täiendused ja täpsustused [Ehitusseadustik](#)

Siia alla klassifitseeritakse kõik kaubandusega ja teenuseid pakkuvad ettevõtlusvormid, kaasaarvatud ka turismiteenus (kämping, majutus, toitlustus, atraktsioonid jne.).

Teenuste arendamine loob uusi töökohtasid piirkonda ning aitab kaasajastada infrastruktuuri.

Albu vallas on juba mitmeid konkurentsivõimelisi teenuste pakkujaid, kelle sooviks oli kavandada kõnesolevaks otstarbeks täiendavaid maa-alasid.

Albu üldplaneeringuga reserveeritud kaubanduse ja teenindusega seotud alad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
B1	Valgehobuse-mäe Suusa- ja Puhkekeskus	Mägede	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik mäetõstuk.	Hoonete kõrgus max 10m
B2	Tõrvaaugu	Mägede	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonete ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m
B3	Linumetsa	Lehtmetsa	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Soovitav on rajada tankla. Vajalik ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m
B4	Peedu	Peedu	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonet ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m
B5	Altpere laut	Soosalu	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik hoonete välisilme korrastamine ja hoonet ümbruse haljastamine.	Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi ületada praegusi hooneid.
B6	Järva-Madise	Järva-Madise	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m, hoonele viilkatus, kuni 2 hoonet. Soovitav on kasutada looduslikke materjale. Hoonestust mitte planeerida lähemale kui 20 m tee servast.
B7	Kaalepi	Kaalepi	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m
B8	Ahula	Ahula	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m
B9	Vargamäe	Vetepere	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Vajalik ümbruse haljastamine.	Uute hoonete rajamine alale on keelatud.
B10	Simisalu	Vetepere	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine	Hoonete kõrgus max 10m

Albu valla üldplaneering

			alal.	
B11	Kõrgemäe	Vetepere	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m
B12	Rummusaare	Vetepere	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m
B13	Albu Männi	Albu	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse haljastamine.	Hoonete kõrgus max 12m
B14	Otsa	Vetepere	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse korrastamine ja haljastamine.	Hoonete kõrgus max 10m
B15	Tuuleveski	Seidla	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse haljastamine.	Uute hoonete kõrgus max 10m
B16	Vürmeri	Albu	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse hooldamine.	Uute hoonete kõrgus max 10m
B17	Albu kauplus	Albu	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse hooldamine.	Uute hoonete rajamine alale on keelatud.
B18	Kauplus	Kaalepi	Teeninduse ja müügiga seotud tegevusteks. Parkimise korraldamine alal. Vajalik ümbruse hooldamine.	Uute hoonete rajamine alale on keelatud.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Uute hoonestamata alade kasutuselevõtt toimub detailplaneeringute alusel.
- Maa-aladel peab olema tagatud avalik juurdepääs, samas peab juurdepääs ja tegevus olema tagatud nii, et see ei segaks ega häiriks muud elukorraldust.
- Hoonete ja elamute vahele tuleb vajadusel rajada roheline ala minimaalselt 25 meetri laiuselt.
- Liikluskorraldus sisaldab liiklusvahendite nõuetekohast parkimist ning viidamajandust. Parkimine peab toimuma samal maa-alal, kui ei ole saavutatud muid kokkuleppeid.
- Objektide ümbrus nõuab haljastuse lahendeid.
- Maa-alade kasutuselevõtt peab eelnema hügieeni- ja jäätmeäritlus korraldus, ohutust ja riske vähendavate meetmete realiseerimine.
- Hooned ja rajatised peavad arhitektuuriliselt sobima ümbritseva keskkonnaga. Lagunenud hooned tuleb likvideerida.
- Suuremale rahvaarvule suunatud tegevuste puhul tuleb tagada ka turvalisus ning ohutus. Vajadusel võib soovitada maa-alade või selle osade ümber ehitada turvalisuse suurendamiseks keskkonda sobivad piirdeaiad.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükk 9.2.2.](#)

Põllumajandusmaad

Täiendused ja täpsustused: [Eesti Keskkonnastrateegia](#); [Maaparandusseadus](#); [Asjaõigusseadus](#)

Siia alla klassifitseeritakse kõik põllumajandusega seotud alad (põllud, karjamaad, keskkonna sõbraliku tootmine).

Põllumajanduse seotud tootmine on küllalt tähtis ettevõtlusharu Albu vallas ning seetõttu on seatud eesmärgiks säilitada peamised tootlikud põllumajandusmaad. Põllumaad, mis antud üldplaneeringu

Albu valla üldplaneering

käigus on saanud uue juhtfunktsiooni on vähetootlikud või paiknevad selleks ebasobivas piirkonnas. Kuni uute alade täpsemate planeeringute selgumiseni kasutatakse neid maaalasid põllumajanduslikuks otstarbeks.

Väärtuslike põllumaadena säilitakse kõik põllumaad, millele ei ole antud uut juhtfunktsiooni. Uusi põllumaid juurde ei ole planeeritud.

Suuremad põllumaad asuvad järgmistes külates:

- Ahula
- Albu
- Kaalepi
- Järva-Madise
- Ageri
- Orgmetsa
- Seidla

Albu üldplaneeringuga reserveeritud põllumajandusmaad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
MP1	Männimaa	Albu	Tiheasustusosal elavate inimeste põllumajandusega seotud tegevusteks. Vajalik jäätmemajanduse korraldamine ja alade jaotamise süsteemi välja töötamine.	Lubatud rajada vundamendita kasvuhooneid
MP2	Kaalepi aiamaa	Kaalepi	Tiheasustusosal elavate inimeste põllumajandusega seotud tegevusteks. Vajalik jäätmemajanduse korraldamine ja alade jaotamise süsteemi välja töötamine.	Lubatud rajada vundamendita kasvuhooneid
MP3	Ahula põld	Ahula	Tiheasustusosal elavate inimeste põllumajandusega seotud tegevusteks. Vajalik jäätmemajanduse korraldamine ja alade jaotamise süsteemi välja töötamine.	Lubatud rajada vundamendita kasvuhooneid

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Väärtuslikud põllumaad tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ja nendele tuleb tagada juurdepääsu võimalused.
- Põhja- ja pinnavee kaitseks põllumajanduslikest reostusallikatest pärineva reostuse ennetamiseks ja piiramiseks tuleb jälgida järgida Vabariigi Valituse määrusega kehtestatud mineraalväetiste, sõnniku ning silomahla kasutamise ja hoidmise nõudeid.
- Põllumajanduslike massiivide vahele on soovitatav jätta metsatukad, mille laius oleks vähemalt 3x puude kõrgus
- Säilitada tuleks aladel paiknevad miljööväärtuslikud objektid.
- Maaparandussüsteemidega seotud nõuded tulenevad seadustest. Ehitusprojektid või eesvoolu reguleerimise või kaitselõigu veetaseme kavatsus kooskõlastada Põllumajandusametiga.
- Väärtuslikud põllumaad on põllud, mille suurus on üle 5 ha.
- Väärtuslikud põllumaad on need maad, kus boniteet on 48 või enam.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.2.3.

Albu valla üldplaneering

Metsamajandusmaad

Täiendused ja täpsustused: [Metsaseadus](#)

Siia alla klassifitseeritakse kõik metsaga kaetud alad.

Metsamaa on maa, mis vastab vähemalt ühele järgmistest nõuetest:

- 1) on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse;
- 2) on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.

Väärtuslike metsamaadena säilitakse kõik metsad, millele ei ole antud uut juhtfunktsiooni. Uusi metsamaid juurde ei ole planeeritud.

Albu valla suuremad metsad asuvad järgmiste külade ümbruses:

- Vetepere
- Mägede
- Mõnuvere
- Peedu

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Metsade majandamine toimub metsaseaduse alusel.
- Vallateedel toimuvateks metsavedudeks on vajalik Albu Vallavalitsuse kirjalik nõusolek.
- Metsade majandamisele seatakse käesoleva planeeringuga täiendavaid piiranguid, mis kajastuvad käesoleva planeeringu peatükis Rohealad.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.2.4.

Maardlate maad

Täiendused ja täpsustused [Maapõueseadus](#)

Siia alla klassifitseeritakse kõik planeeritavad ja olemasolevad mäetööstuse alad (karjäärid, kaevandused). Albu Vallavalitsusel on planeeritud taotleda endise Neitla maa-ainese karjääri alale, kus 2010.a võeti keskkonnaregistris arvele ehitusliiv ja täiteliiv, uus kaevandamisluba.

Albu üldplaneeringuga reserveeritud mäetööstusalad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
TM1	Neitla kruus, liiv, maa-aines	Neitla	Alal lubatud maavarade kaevandamine, karjääri laiendamine, pärast kaevandamist korrastada ja luua puhkeala.	Hoonete rajamine on keelatud
TM2	Kaalepi turbatootmine	Kaalepi	Alal lubatud maavarade kaevandamine, pärast kaevandamist korrastada.	Hoonete rajamine on keelatud
TM3	Vulbi karjäär	Peedu	Alal lubatud maavarade kaevandamine, pärast kaevandamist korrastada.	Hoonete rajamine on keelatud
TM4	Neitla II liivakarjäär	Neitla	Alal lubatud maavarade kaevandamine, pärast kaevandamist korrastada.	Hoonete rajamine on lubatud peale kaevandamistööde lõppemist

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Maardlate arendamise kavatsusest tuleb teavitada kohalikku omavalitsust ja loa andjat.

Albu valla üldplaneering

- Kaevandamisel tuleb rakendada tehnoloogiaid, mille puhul keskkonnale ja isikutele tekitatav kahju oleks minimaalne.
- Kaevandaja on kohustatud rakendama abinõusid keskkonnakahjustuste prognoosimiseks ja ennetamiseks, tekkinud keskkonnakahjustuste likvideerimiseks või leevendamiseks ning kaevandamisjärgsete võimalike kahjustuste tekkimise jälgimiseks.
- Kaevandamise õigus tekib maavara kaevandamise loa (edaspidi *kaevandamisluba*) alusel.
- Kaevandada tohib ainult keskkonnaregistris maavarana arvele võetud kivimi, setendi, vedeliku looduslikku lasundit, kui Maapõueseadus seadus ei sätesta teisiti.
- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Kaevandustööde lõppemisel tuleb kaevandusala haljastada ja luua vabaaja ala, metsastada või kasutada põllumajanduses.
- Alade, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaana) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas üldplaneeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsetena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.2.5.

Maa-alade reserveerimine sotsiaalkeskkond

Sotsiaalkeskkonnaga seotud alade arendamise eesmärgid

- Rahuliku ja turvalise elukeskkonna säilitamine ja arendamine.
- Sotsiaal-, tervishoiu-, hariduse-, kultuuri- ja spordiobjektide kaasajastamine ja arendamine.
- Uute perspektiivsete elumupiirkondade fikseerimine koos vabaaja aladega.

Elamumaad

Täiendused ja täpsustused: [Ehitusseadustik](#)

Siia alla klassifitseeritakse kõik elamuehitusega seotud alad (pere- ja ridaelamud, korterelamud).

Elamuehituses eelistatakse keskustele sobivates maastaapides elamute (ühepereelamud ja ridaelamud) rajamist erakapitali baasil. Uusi kortermaju Albu valda ei planeerita. Üldplaneeringu kaardile on märgitud tiheasustusest eemal paiknevad talukohad, mis vääriskid taastamist.

Albu üldplaneeringuga reserveeritud elumumaad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
EV1	Männi	Albu	Ühepere elamute ja kõrvalhoonete rajamine. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik, parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus min. 3000 m ² , kaksikmajade krundi suurus alates 5000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 75m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, krundi täisehitus max. 25%.
EV2	Kaalepi	Kaalepi	Ühepere elamute ja kõrvalhoonete rajamine. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik, parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus min. 3000 m ² , kaksikmajade krundi suurus alates 4000 m ² , max 1 korrust kuni 6,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 30m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, krundi täisehitus max. 25%. Detailplaneeringu menetlemisel koostada planeeritavale alale 3D visualiseeringud, teha koostööd Seidla tuuleveski kinnistu igakordse omanikuga ning teostada uuringud töötavast keskist tuleneva võimaliku mürahäiringu kohta.
EV3	Ahula	Ahula	Ühepere elamute, ridaelamute ja kõrvalhoonete rajamine. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik, parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad. Tagada maaparandussüsteemide säilimine või ümberehitamine.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus ühepere elamutel min. 2000 m ² , ridaelamutel min. krundi suurus 8000 m ² , kaksikmajade krundi suurus alates 4000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 50m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, krundi täisehitus max. 35%. ridaelamute max pikkus 48m.
EV4	Orgmetsa keskus	Orgmetsa	Ühepere elamute, ridaelamute ja kõrvalhoonete rajamine.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus ühepere elamutel min. 2000 m ² , ridaelamutel min. krundi suurus 6000 m ²

Albu valla üldplaneering

			Parkimise +, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad. Tagada maaparandussüsteemide säilimine või ümberehitamine.	kaksikmajade krundi suurus alates 4000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 50m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, krundi täisehitus max. 35%. ridaelamute max pikkus 36m.
EV5	Järva-Madise	Järva-Madise	Ühepere elamute ja kõrvalhoonete rajamine. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik, parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus min. 3000 m ² , kaksikmajade krundi suurus alates 5000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 75m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, hoonetel on soovituslik viilkatused, krundi täisehitus max. 25%, soovituslik on kasutada looduslikke materjale.
EV6	Pullevere	Pullevere	Ühepere elamute ja kõrvalhoonete rajamine. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik, parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus min. 3000 m ² , kaksikmajade krundi suurus alates 5000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 75m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, krundi täisehitus max. 25%.
EV7	Ageri	Ageri	Ühepere elamute ja kõrvalhoonete rajamine. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik, parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus min. 4000 m ² , kaksikmajade krundi suurus alates 7000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 100m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, hoonetel on soovituslik viilkatused, krundi täisehitus max. 25%.
EV8	Ahaa	Lehtmetsa	Ühepere elamute ja kõrvalhoonete rajamine. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik, parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad. Tagada maaparandussüsteemide säilimine või ümberehitamine.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus min. 4000 m ² , kaksikmajade krundi suurus alates 7000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 100m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, hoonetel on soovituslik viilkatused, krundi täisehitus max. 25%.
EV9	Manni	Ahula	Ühepere elamute, ridaelamute ja kõrvalhoonete rajamine. Parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitlus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus ühepere elamutel min. 2000 m ² , ridaelamutel min. krundi suurus 8000 m ² kaksikmajade krundi suurus alates 4000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 50m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, krundi täisehitus max. 35%. ridaelamute max pikkus 48m.

Albu valla üldplaneering

EV10	Järva-Madise 2	Järva-Madise	Ühepere elamute ja kõrvalhoonete rajamine. Ridaelamute rajamine ei ole soovituslik, parkimise korraldamine, kõrghaljastuse rajamine, jäätmekäitus, siseteedevõrgustik, vabaaja-alad.	Detailplaneeringud kohustuslikud, krundi suurus min. 3000 m ² , kaksikmajade krundi suurus alates 5000 m ² , max 2 korrust kuni 8,5m kõrguseni, elamute vaheline kaugus min. 75m, ühiskommunikatsioonide rajamine arendaja poolt, 6m raadiusega maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus, ÜVK, hoonetel on soovituslik viikatused, krundi täisehitus max. 25%, soovituslik on kasutada looduslikke materjale.
	Korter-majad			
EK1	Albu (Männi)	Albu	Vajalik on parkla rajamine, majade ümbruse hooldamine. Majade renoveerimine. Tulevikus võib kaaluda ühise katlamaja rajamist.	Uute elamute rajamine on keelatud.
EK2	Kaalepi	Kaalepi	Parklate laiendamine, majade ümbruse hooldamine. Majade renoveerimine. Tulevikus võib kaaluda ühise katlamaja rajamist.	Uute elamute rajamine on keelatud.
EK3	Ahula	Ahula	Parklate laiendamine, majade ümbruse hooldamine. Majade renoveerimine. Tulevikus võib kaaluda ühise katlamaja rajamist.	Uute elamute rajamine on keelatud.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Elamuehituses eelistatakse ühepereelamute ja ridaelamute rajamist erakapitali baasil.
- Elamute ehitamisel, juurdeehitiste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuuri mudelist.
- Elamualadele võib lubada kuni 10% teenindus või ühiskondlike hoonete maa kõrvalsihtotstarbe lubamist.
- Korterelamute ehitamine ei ole aktsepteeritav.
- Elamute ümbruses tuleb säilitada ja luua haljastuse lahendid (arendaja valikul kas kõrg- või madalhaljastus).
- Veekogude äärde elamute rajamisel tuleb arvestada EV seadustest tulenevaid piiranguid.
- Juurdepääsu teed ei tohi segada elanikke ja teisi seal piirkonnas paiknevaid ettevõtteid.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.
- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalituse koostööna.
- Alade kasutuselevõtmine toimub koostatava detailplaneeringu alusel, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.
- Uute elamupiirkondade detailplaneeringute koostamisel tuleb kavandada mänguväljakute ja parkimisega seotud lahendid.
- Ehituskrundi suurus Ahulas, Kaalepis, Orgmetsas on alates 2000 m² ja majade vaheline kaugus 50 m.
- Ehituskrundi suurus külade keskustes (Albu, Järva-Madise, Peedu, Seidla, Ageri) on alates 3000 m² ja majade vaheline kaugus 75 m.
- Hajaasustuses on majade vaheline kaugus 125m.

Albu valla üldplaneering

- Ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriliste lahenditega.
- Nõutav on ühtne arhitektuuri lahend viiele majadegrupile lähtudes esimese maja lahendist.
- Soovituslik on majadele rajada viilkatus ja sarnane katuse kaldenurk majade grupil.
- Tuletõrje veemahuti on kohustuslik alal.
- Soovituslik elamute kõrgus on kuni 2 korrust.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.
- 6m raadiuses maja ümber ei ole soovituslik kõrghaljastus.
- Elamute rajamine maanteede teekaitse vööndisse ei ole soovituslik.
- Riigimaanteede sanitaarkaitsevööndis asuvate elamualade välja arendamisel on arendaja kohustus maa-alal leevendada liiklusest tulenevaid negatiivseid mõjusid (müratõkked, hekid, haljasalad vms). Tee omanik ei soovita elamu- ja puhkealade planeerimist sanitaarkaitsevööndisse ja ei võta endale kohustust vähendada olemasoleva maantee liiklusest tulenevat inimestele ohtlike mõjusid planeeritava alal.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.3.1.

Puhke- ja virgestusmaa

Täiendused ja täpsustused: [Ehitusseadustik](#); [Eesti Keskkonnastrateegia](#)

Siia alla klassifitseeritakse kõik puhke ja vabaajaga seotud alad (külaplatsid, spordiväljakud, staadionid, supluskohad, mänguväljakud, matkarajad, vabaaja alad). Need alad on heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi-, kogunemisehitisi), eesmärgiga võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete ja rajatiste pinna suhe krundi kogupinnaga on väike, põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus. Antud teema all on käsitletud ka külaplatse, mida samuti spordiks, vabaõhuüritusteks ja vaba aja veetmiseks kasutatakse.

Albu üldplaneeringuga reserveeritud puhke- ja virgestusmaad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
	Olemasolevad matka-, jalgratta- või suusarajad			
MR1	Kakerdaja matkarada	Mõnuvere	Matkarada ja laudtee. Vajalik parkla, infoviidad, jäätmekäitlus, puhkekohad Kooksimetsas.	Kasutada looduslikke materjale puhkekohtade ja rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR2	Mõnuvere küla	Mõnuvere	Matkarada. Vajalik parkla, infoviidad, jäätmekäitlus, puhkekohad Kooksimetsas.	Kasutada looduslikke materjale puhkekohtade ja rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR3	Mägede küla (Mägede mõhnastik)	Mägede	Matkarada. Vajalik infoviidad.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR4	Järva-Madise – Tammsaare Väljamägi	Järva-Madise	Matkarada. Vajalik infoviidad ja raja puhastamine, laudtee remontimine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.

Albu valla üldplaneering

MR5	Tammsaare Väljamägi - Simisalu	Vetepere	Matkarada. Vajalik infoviidad ning raja puhastamine ja korrastamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR6	Simisalu - Sikemäe talitee	Vetepere	Matkarada. Vajalik infoviidad ning raja puhastamine ja korrastamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR7	Simisalu - Sikemäe suvete	Vetepere	Matkarada. Vajalik infoviidad ning raja puhastamine ja korrastamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR8	Simisalu- Matsimäe	Vetepere	Matkarada. Vajalik raja puhastamine ja laudtee remontimine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR9	Järva-Madise - Lõhmu - Tammsaare Väljamägi	Vetepere	Matkarada. Vajalik infoviidad ning raja puhastamine ja korrastamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR10	Valgehobusemäe suusa- ja matkarajad	Mägede	Suusa- ja matkarajad. Vajalik infoviidad, valgustuse laiendamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR11	Kuklaste kuningriik	Vetepere	Matkarada. Vajalik infoviidad ja raja puhastamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR12	Kõrvemaa ühendatud rada	Mägede	Suusa- ja matkarada. Vajalik raja hooldamine, viidastamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR13	Valgehobusemäe rattamatka ring	Mägede	Jalgrattarada. Vajalik raja hooldamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR14	Oandu-Ikla (piirist piirini) matkatee	Mägede, Vetepere	Matkarada. Vajalik raja hooldamine.	Kasutada looduslikke materjale rajatiste valmistamisel. Hoonete rajamine ei ole lubatud.
MR15	Südamaa- Kõrvemaa jalgrattarajad	Mägede, Lehtmetsa, Peedu, Soosalu, Albu, Järva- Madise, Vetepere	Jalgrattarajad mööda maanteid.	Ehitustegevus kooskõlastada tee omanikuga.
MR16	Esto-Velo jalgrattarada marsruut 2	Lehtmetsa, Peedu, Soosalu, Albu, Järva- Madise, Kaalepi	Jalgrattarada mööda maanteid.	Ehitustegevus kooskõlastada tee omanikuga.

Arendamisele seatavad tingimused:

- Matkarajad ei ole takistuseks majandustegevusele, kuid arendajal tuleb tagada matkajate läbi- või ümberpääs.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.3.2.

Albu valla üldplaneering

PP	Külaplatsid, mänguväljakud, spordiväljakud	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
PP1	Kaalepi	Kaalepi	Külaplats. Vajalik rajada jäätmekäitlus, atraksioonid, piknikupaik, lõkkekoht.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP2	Ahula tehisjärv	Ahula	Puhkeala. Vajalik rajada jäätmekäitlus, riietusruumid, atraksioonid, infoviidad, piknikupaik.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP3	Albu	Albu	Spordiplats ja mänguväljak. Vajalik hooldada.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik.
PP4	Järva-Madise	Järva-Madise	Külaplats. Vajalik rajada kiik, lõkkeplats.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP5	Männi	Albu	Külaplats ja spordiplats. Vajalik rajada puhkekohad, atraksioonid, valgustus.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP6	Lehtmetsa	Lehtmetsa	Külaplats. Vajalik hooldada.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP7	Valgehobusemäe Suusa- ja Puhkekeskus	Mägede	Valgehobusemäe kompleks. Vajalik laiendada valgustust, laskumishõlva, rajada palliplatsid. Luua juurde vaba-aja veetmise võimalusi suvisel perioodil, nt. seikluspark.	Lubatud on olemasoleva kompleksi teenindamiseks vajalikke ehitisi. Kasutada looduslikke materjale.
PP8	Soosalu	Soosalu	Kiigeplats. Vajalik rajada kiik, parkla, jäätmekäitlus, piknikupaik.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP9	Seidla	Seidla	Külaplats ja üritustepaik. Vajalik valgustus, veetrassid, jalgteed. Kõigi avalike ürituste korraldamine kooskõlastada omanikuga.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP10	Sepipada	Orgmetsa	Külaplats. Vajalik platsi puhastamine ja hooldamine, atraksioonid, valgustus, elekter, jäätmekäitlus, parkla.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP11	Vargamäe kiigeplats	Vetepere	Kiigeplats. Vajalik rajada infostend, atraksioonid.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP12	Ahula spordiväljak	Ahula	Spordiplats ja mänguväljak. Vajalik ala piiramine hekiga, atraksioonid, valgustuse laiendamine.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP13	Albu - Männi	Albu	Vabaaja ala. Vajalik rajada mänguväljak, atraksioonid, jäätmekäitlus, piknikupaik, infoviidad, kelgumägi, valgustus.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP14	Järva-Madise vabaaja ala	Järva-Madise	Spordiplats. Vajalik rajada istepingid, jäätmekäitlus, väljaku korrastamine, väravad.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.
PP15	Vabaajaala	Kaalepi	Mänguväljak. Vajalik rajada atraksioonid, välikamin.	Hoonete rajamine ei ole soovituslik. Kasutada looduslikke materjale.

Albu valla üldplaneering

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.3.2.

	Supluskohad	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
	Ahula tehisjärv	Ahula	Supluskoh. Vajalik süvendada, vajalik lisada liiva. Ahula tehisjärv kanda Keskkonnaregistrisse.	Ehitiste ja rajatiste rajamine keelatud.
	Mägede liivakarjäär	Mägede	Supluskoh. Vajalik süvendada ja laiendada, puhastada. Keskkonnaregistris nimetada Mägede liivakarjäär ümber Mägede tehisjärveks.	Ehitiste ja rajatiste rajamine keelatud.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Kaasaegsed spordi ja vabaajaga seotud rajatised nõuavad juurdepääsu ja parkimise lahendeid ning vajalikke jäätmeäitlusega seotud lahendite väljatöötamist.
- Alade väljaarendamine nõuab haljastuse lahendeid (arendaja valikul kas kõrg- või madalhaljastus) lahendeid.
- Juurdepääsu teed ei tohi segada elanikke ja teisi seal piirkonnas paiknevaid ettevõtteid.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.
- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalituse koostööna.
- Alade kasutuselevõtmine toimub koostatava detailplaneeringu alusel, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.
- Ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriliste lahenditega ja miljööga.
- Elamute ja tootmishoonete ehitamine alale ei ole aktsepteeritav.
- Veekogude äärde hoonete rajamisel tuleb arvestada EV seadustest tulenevaid piiranguid.
- Kruuntide ümber on turvalisuse kaalutlusel soovitatav rajada piirdeaiad.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

Ühiskondlike hoonete ala

Siia alla klassifitseeritakse kõik ühiskondlike hoonetega seotud alad (valitsus- ja ametiasutused, üldkasutatavad hooned nagu koolid, lasteaiad, kultuurimajad, külakeskused, raamatukogud, spordisaalid, noorte- ja huvikeskused, arstipunktid, haiglad, hooldekodud jne).

Vajalik on ühiskondlike objektide korrastamine ümber- või juurdeehitamise teel ning mõningatele hoonetele uue funktsiooni leidmine. Kuna kõigis piirkondades on välja kujunenud ühiskondlikud keskused, puudub suurem vajadus uute maa-alade reserveerimiseks ühiskondlikele hoonetele.

Uue alana on reserveeritud Järva-Madise külasse rajatava hooldekodu maa-ala ja Ahula puhkekompleks Ahula keskuses.

Albu valla üldplaneering

Albu üldplaneeringuga reserveeritud ühiskondlike hoonete alad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
AA1	Hooldekodu	Järva-Madise	Hooldekodu kompleks. Vajalik ehitada hoone, parkla, kommunikatsioonid, infoviidad, jäätmekäitlus, haljastus.	Hoone max. 2 korrus, viilkatusega, soovituslikult kasutada looduslikke materjale. Väheese energiakasutusega hoone.
AA2	Vallamaja	Järva-Madise	Vajalik vallamaja rekonstrueerida seest ja väljast.	Tuleb säilitada olemasolev arhitektuur.
AA3	Ahula Rahvamaja	Ahula	Vajalik rekonstrueerida, soojustamine, vundament.	Kasutada kaasaegseid tehnoloogiaid.
AA4	Ahula Lasteaed-Algkool	Ahula	Vajalik rekonstrueerida vana hoonekorpus.	Kasutada kaasaegseid tehnoloogiaid.
AA5	Albu Põhikool	Albu	Vajalik valgustus, soklikorruse üleviimine maaküttele, hooldamine.	Tuleb säilitada olemasolev arhitektuur.
AA6	Albu Rahvamaja	Albu	Vajalik hooldamine.	Laiendada hoone pindaala ei tohi. Kasutada kaasaegseid tehnoloogiaid.
AA7	Puhkekompleks	Ahula	Puhkekompleksi hoone ehitamise (ujula, keeglisaal, saunad) võimalus.	Kasutada kaasaegseid tehnoloogiaid.
AA8	Toiduait	Albu	Vajalik hooldamine.	Tuleb säilitada olemasolev arhitektuur.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Objektide ümbrus nõuab haljastuse lahendeid (arendaja valikul kas kõrg- või madalhaljastus) lahendeid.
- Juurdepääsu teed ei tohi segada elanikke ja teisi seal piirkonnas paiknevaid ettevõtteid.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed kommunikatsioonilahendid.
- Kommunikatsioonilahendid realiseeritakse arendajate ja omavalituse koostööna.
- Alade kasutuselevõtmine toimub koostatava detailplaneeringu alusel, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.
- Ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriliste lahenditega.
- Ehitamisel, juurdeehitiste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuuri mudelist.
- Elamute ja tootmishoonete ehitamine alale ei ole aktsepteeritav.
- Veekogude äärde hoonete rajamisel tuleb arvestada EV seadustest tulenevaid piiranguid.
- Detailplaneeringute koostamisel tuleb kavandada parkimisega seotud lahendid.
- Ühiskondlike hoonete kruntide ümber on turvalisuse kaalutlusel soovitatav rajada piirdeaiad.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.
- Sotsiaalobjektide rajamine maanteele sanitaarkaitse tsooni ei ole soovituslik.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.3.3.

Albu valla üldplaneering

Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Miljööväärtuslikud hooned on hooned, mis peaksid säilima ning mida arendada, et säiliks kultuuri- ja arhitektuuriajalugu vallas.

Albu üldplaneeringuga reserveeritud miljööväärtuslikud hoonestusalad ja neile seatavad täiendavad tingimused:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
EMA1	Seidla tuuleveski	Seidla	Hooldada.	Uute hoonete rajamine keelatud
EMA2	Seidla mõisakompleks	Seidla	Vajalik taastada mõisakompleks koos viinaköögiga.	Uute hoonete rajamine keelatud, v.a. ajalooliste hoonete taastamine.
EMA3	Tammsaare Lõuna ja Põhja talud	Vetepere	Vajalik hooldada ja rekonstrueerida vanad taluhooned.	Uute hoonete rajamine keelatud
EMA4	Järva-Madise kirik	Järva-Madise	Vajalik rekonstrueerida kiriku aed ja kabel.	Uute hoonete rajamine keelatud va. vanadele vundamentidele
EMA5	Vallamaja	Järva-Madise	Vajalik rekonstrueerida vallamaja seest ja väljast.	Uute hoonete rajamine keelatud
EMA6	Albu mõisakompleks	Albu	Vajalik mõisakompleksi valgustus ning kivisilla ja mõisahoonde hooldamine.	Uute hoonete rajamine keelatud
EMA7	Järva-Madise küla keskus	Järva-Madise	Ühtse arhitektuuriga kompaktne küla keskus	Viilkatused, kõrgus max 6m
EMA8	Albu ridaküla	Albu	Majad hooldada ja korras hoida.	Lubatud olemasolevate elamute kõrvalhoonete rajamine. Lubatud uute üksikute elamute püstitamine, vähemalt 75 m vahemaaga teistest elamutest ning maksimaalse kõrgusega 8,5 m. Üksikelamute projekteerimisel arvestada piirkonna arhitektuuri stiiliga. Kõrvalhoonetena lubatud ainult väikeehitised.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.3.4.

Kalmistud

Albu vallas Järva-Madise külas asub kolm kalmistut, mis säilivad samades piirides. Laiendamist ei ole ette nähtud.

Järva-Madise kalmistud on:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
K1	Järva-Madise vana kalmistu	Järva-Madise	Kalmistu. Vajalik hooldada ja puhastada, arendada pargiks. Esitada nime muutmise taotlus Kultuurimälestiste riiklikus registris nime muutmisel „Järva-Madise Maraka kalmistuks“.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.
K2	Järva-Madise kalmistu	Järva-Madise	Kalmistu. Vajalik hooldada ja puhastada, piirdeaia taastamine, liikumisteede rajamine, jäätmekäitlus. Esitada nime muutmise taotlus	Hoonete rajamine ei ole lubatud.

Albu valla üldplaneering

			Kultuurimälestiste riiklikus registris nime muutmisel „Järva-Madise vanaks kalmistuks“.	
K3	Kalmistu (kiriku juures)	Järva-Madise	Kalmistu. Vajalik hooldada, puhastada, jäätmekäitlus, teerajad ja valgustus. Esitada nime muutmise taotlus Kultuurimälestiste riiklikus registris nime muutmisel „Järva-Madise uueks kalmistuks“.	Hoonete rajamine ei ole lubatud.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.3.5.

Vaatamisväärsused

Albu vallas on järgmised vaatamisväärsused, mida eksponeerida külalistele ja kohalikele elanikele:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
	Vaatamisväärsused:			
	Albu mõis	Albu	Albu mõisakompleks	
	Valgehobusemägi	Mägede	Valgehobusemäe kompleks	
	Karjääri puhkeala	Mägede	Mägede supluskoht ja puhkeala.	
	Salme Kesleri mälestusmärk ja kultusekivi	Lehtmetsa	Hooldada ja puhastada võsast.	
	Kaksikmännid	Albu	Vajalik koostada kaitsekava.	
	Miinakivi	Järva-Madise	Vajalik hooldada, infoviidad, jäätmekäitlus.	
	Seidla ausammaste kivi	Kaalepi	Juurdepääs kivile.	
	Seidla mõisakompleks ja tuuleveski	Seidla	Korrastamine ja hooldamine.	
	Kultusekivi	Orgmetsa	Hooldada.	
	Tammsaare Muuseum	Vetepere	Muuseumi kompleks	
	Simisalu	Vetepere	Vaatetorn ja loodusmaja. Vajalik hooldada, värvida vaatetorn.	
	Kakerdaja raba	Vetepere	Laudteed ja puhkekohad. Vajalik hooldada ja laudteid laiendada, infoviidad.	
	Kirik	Järva-Madise	Vajalik valgustus, fassaadi korrastamine.	
	Kalmistud	Järva-Madise	Hooldamine, piirdeaedade rajamine, tööriistade hoidla.	Ehitiste rajamine keelatud.
	Ausambad	Järva-Madise	Hooldamine ja puhastamine.	

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.3.6.

Tehnilise infrastruktuuriga seotud maa-alade reserveerimine

Tehnilise infrastruktuuriga seotud alade arendamise eesmärgid

- Säätva ja jätkusuutliku arengu tagamine
- Säilitada olemasolev väärtuslik looduskeskkond
- Parandada kohalikku elukvaliteeti.
- Tõsta ettevõtete konkurentsivõimet

Transpordimaa

Täiendused ja täpsustused: [Ehitusseadustik](#); [Planeerimisseadus](#); Tee projekteerimise normid ja nõuded; [Riigiteede liigid ja nimekiri](#); [Metsatee seisundi kohta esitatavad nõuded](#); [Tee seisundinõuded](#).

Siia alla klassifitseeritakse kõik liikluse ja selle korraldamisega seotud alad (teemaa, jalg- ja jalgrattateede maa, parkla maa, sadama maa, raudteemaa, lennuvälja maa, liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa).

Avalikult kasutatavad teed on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks Ehitusseadustikus ja teistes õigusaktides sätestatud piirangutega.

Vallas on tihe teedevõrk. Valda läbivad järgmised riigimaanteed:

Tee nr.	Tee nimetus	Algus km	Lõpp km	Pikkus km	Vähim perspektiivne maantee klass
5	Pärnu-Rakvere - Sõmeru	113,95	121,70	7,75	III
39	Tartu - Jõgeva - Aravete	102,44	106,66	4,23	IV
11125	Perila - Jäneda	24,12	31,06	6,95	IV
15131	Albu tee	0	2,17	2,17	IV
15132	Seidla - Kaalepi	0	0,91	0,91	IV
15141	Kaalepi - Lehtmetsa	0	16,83	16,83	IV
15142	Järva-Madise - Simisalu	0	7,54	7,54	IV
15143	Seidla - Järva-Jaani	0	6,59	6,59	V
15144	Järva-Madise - Ahula - Orgmetsa	0	7,84	7,84	IV
15145	Aravete - Järva-Madise	2,40	6,31	3,91	V
15146	Ambla - Käravete - Albu	10,98	12,12	1,14	V
15150	Ambla - Rava	11,53	12,68	1,15	V
15199	Eero - Napu	0	5,53	5,53	V
15200	Aravete - Orgmetsa	1,47	2,05	0,60	V

Riigimaanteed on kokku 73,14 km.

Lisaks valda läbivatele riigimaanteedele on Albu vallas veel ~184 km vallasisesid teid. Nendest 54,15 km on valla teed, mis kuuluvad munitsipaliseerimisele, 42,2 km on avaliku kasutuse lepingutega avalikuks kasutamiseks määratud erateed, ~42 km on erateid ja ~45,6 km on metsateid.

Valla teedest 9 km on asfaltbetoonkattega teed, 159 km on kruusateed ja ~16 km on pinnasteed. Täpsemad Albu valla kohalike teede nimekirjad kinnitab Albu Vallavolikogu oma otsusega, kohalike teede nimekiri on avalikustatud [Riiklikus Teeregistris](#).

Riigiteede hooldamist korraldab Albu vallas Maanteeamet. Vallasiseste teede hooldamist ja lumetõrjet korraldab Albu Vallavalitsus.

Albu valla üldplaneering

Olemasolev teedevõrk on oma tiheduselt rahuldav. Teede normaalse sõidetavuse tagamiseks ning parendamiseks on vajalik teedele tehtavat investeeringute mahtu suurendada. Edasine Albu valla poolne areng on peamiselt suunatud olemasoleva teedevõrgu kvaliteedi tõstmisele.

Konkreetne kohaliku teedevõrgu arendamine toimub edaspidi teehoiukava alusel ja kõik muutused kajastatakse kohalikus teederegistris. Riiklikel teedel toimuv arendustöö toimub riiklike arengudokumentide alusel.

Uusi juurdepääsuteid riigi põhimaanteedele otseselt ei ole planeeritud. Kuid osades uutes perspektiivsetes elumupiirkondades ja tootmisaladel võib tulla vajadus lisa juurdepääsuteede ja kogujateede rajamiseks, kui puuduvad alternatiivsed kohalikud teed või nende rajamine on majanduslikult liiga kulukas. Täpsemad vajadused selguvad detailplaneeringute käigus ning need kooskõlastatakse Maanteeametiga.

Jalg- ja jalgrattateed

Jalg- ja jalgrattateedel liigeldakse jalgsi, jalgrattaga, rulluisukodega ja talvel suuskadega.

Üldplaneeringu eesmärgiks jalg- ja jalgrattateede võrgustiku järk järguline väljaarendamine. Võrgustik ühendab omavahel vaba aja veetmise kohti, teenindus-, äri- ning elumupiirkondi.

Reserveeritud alad:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
LK1	Peedu-Lehtmetsa-Valgehobusemägi	Peedu, Lehtmetsa, Mägede	Jalg- ja jalgrattateed peavad olema märgistatud, vajalikes osades valgustatud, lahendada tuleb jäätmekäitlus, rajada tuleb puhkekohad.	Tagada tuleb liiklusohutus.
LK2	Jäneda-Lehtmetsa	Lehtmetsa	Jalg- ja jalgrattateed peavad olema märgistatud, vajalikes osades valgustatud, lahendada tuleb jäätmekäitlus, rajada tuleb puhkekohad.	Tagada tuleb liiklusohutus.
LK3	Albu – Järva-Madise – Kaalepi	Albu, Järva-Madise, Kaalepi	Jalg- ja jalgrattateed peavad olema märgistatud, vajalikes osades valgustatud, lahendada tuleb jäätmekäitlus, rajada tuleb puhkekohad.	Tagada tuleb liiklusohutus.
LK4	Kaalepi – Seidla – Aravete	Kaalepi, Seidla, Ahula	Jalg- ja jalgrattateed peavad olema märgistatud, vajalikes osades valgustatud, lahendada tuleb jäätmekäitlus, rajada tuleb puhkekohad.	Tagada tuleb liiklusohutus.

Jalg- ja jalgrattateede arendamisele seatavad tingimused:

- Jalg- ja jalgrattateede arendamisel tuleb lähtuda eelkõige eesmärgist parandada liiklusohutust.
- Jalg- ja jalgrattateedel, mis ei ole seotud liiklusohutuse tagamisega sõiduteel, kavandamisel lähtutakse tellija rahalistest võimalustest, nii et erinevatele jalg- ja jalgrattateedel kasutajatele ja jalakäijatele oleks loodud tingimused antud tee ohutuks kasutamiseks.
- Jalg- ja jalgrattatee asukoha projekteerimisel lähtutakse käesoleva üldplaneeringu maakasutuskardil toodud asukohast ning detailplaneeringu nõuet ei kohaldata, v.a. juhul, kui kinnistute jagamiseks on vajalik koostada detailplaneering. Samuti võib muuta hajaasustuses jalg- ja jalgrattatee asukohta maantee ääre suhtes, ilma üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseta, kui seda nõuavad maantee ohutusalased nõuded või tegelikud maantee äärsed olud, mis selguvad täpsemalt projekteerimise käigus.

Albu valla üldplaneering

- Perspektiivsed jalg- ja jalgrattateed planeeritakse üldjuhul väljapoole riigimaanteed transpordimaad.
- Riigimaanteed transpordimaale kavandatakse sõiduteest eraldi asetsev jalg- ja jalgrattatee või jalgteel lähtudes liiklusohutuse analüüsist. Sõltumata liiklusohutuse analüüsist tuleb eraldiasetsev jalgteel ehitada vastavalt „Maanteed projektteerimismäärde“ sätestatud autode, jalgrataste ja jalakäijate eeldatavast liiklussagedusest ning autoliikluse lubatud piirkiirusest.
- Kui eluhoone või õueala asub maantee ääres või lähemal kui 20 meetrit, siis projekteeritakse jalg- ja jalgrattatee võimalikult riigimaantee lähedale, vajadusel ilma teede vahelise roheala või sadevee kraavita ning vajadusel piiratakse piirdega. Sadevete eemaldamine lahendatakse vajadusel sadevee kanalisatsiooni rajamisega.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.4.

Mustkattega teed

Üldplaneeringu käigus viidi läbi analüüs teede osas, mis tuleksid viia mustkatte alla. Põhjuseks, et selline analüüs läbi viidi oli kindlasti inimeste liikumisvõimaluste kvaliteedi parandamine ning looduskeskkonna ja elukeskkonna säästmine tolmust. Planeeritavate mustkattega teede äärsete maa-alade väärtus ja atraktiivsus kasvab kinnisvara arendajate ja ettevõtjate osas tunduvalt.

Reserveeritud alad:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla
LM1	Valgehobusemäe tee	Lehtmetsa, Mägede
LM2	Männi tee	Albu
LM3	Aru ringtee, Pullevere tee	Albu, Järva-Madise
LM4	Männi haljasala	Albu
LM5	Kaalepi külatee	Kaalepi, Järva-Madise
LM6	Seidla-Järva-Jaani	Seidla, Ageri
LM7	Järva-Madise-Ahula-Orgmetsa (teostatud 2015)	Järva-Madise, Pullevere, Ahula
LM8	Ahula-Neitla, Neitla-Ageri teed	Ahula, Neitla, Ageri
LM9	Mõnuvere tee	Peedu, Mõnuvere

Arendamisele seatavad tingimused:

- Riigimaanteedele mustkatte ehitus kavandatakse Maanteeameti poolt tolmuwabade katete ehitamise analüüsi alusel, mis arvestab tee liiklussagedust, majapidamiste arvu, ettevõtlust, bussiliiklust, tasuvust jne.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.4.

Parklad

Külade keskustes on vastavalt elanike soovile planeeritud uusi parkimisalasid eelkõige kortermajade, vaba aja veetmisega ja turismiga seotud objektide juurde.

Reserveeritud alad:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
LE1	Männi	Albu	Parkimiskoht tagada kuni 4 veokile, märgistada.	Kõvakattega

Albu valla üldplaneering

LE2	Hooldekodu	Järva-Madise	Parkimiskoht tagada kuni ~10 sõidukile, märgistada, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE3	Kortermajad	Kaalepi	Vajalik olemasolevate parklate laiendamine. Parkimiskoht tagada kuni ~10 sõidukile maja kohta, märgistada.	Kõvakattega
LE4	Ahula koolimaja	Ahula	Olemasolev parkimiskoht kuni ~8 sõidukile. Vajalik märgistamine, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE5	Kortermajad	Ahula	Vajalik olemasolevate parklate laiendamine. Parkimiskoht tagada kuni ~10 sõidukile maja kohta, märgistada.	Kõvakattega
LE6	Mõnuvere	Mõnuvere	Parkimiskoht tagada kuni ~5 sõidukile, märgistada, jäätmekäitus.	Kruusa- või kõvakattega
LE7	Linnumetsa	Lehtmetsa	Olemasolev parkimiskoht kuni ~15 sõidukile. Kui viia kõvakatte, siis märgistada. Hooldada.	Kruusa- või kõvakattega
LE8	Ahula tehisjärv	Ahula	Parkimiskoht tagada kuni ~10 sõidukile, märgistada, jäätmekäitus.	Kruusa- või kõvakattega
LE9	Järva-Madise	Järva-Madise	Parkimiskoht tagada kuni ~2 bussile, märgistada, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE10	Männi kortermajad	Albu	Parkimiskoht tagada kuni ~10 sõidukile maja kohta, märgistada, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE11	Valgehobusemäe	Mägede	Olemasolevad parkimiskohad kuni ~200 sõidukile. Võimalusel viia kõvakatte alla.	Kruusa- või kõvakattega
LE12	Albu kauplus	Albu	Olemasolev parkimiskoht ~20 sõidukile, märgistada, hooldada, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE13	Albu rahvamaja	Albu	Olemasolev parkimiskoht ~30 sõidukile, märgistada, rekonstrueerida, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE14	Vargamäe	Vetepere	Olemasolev parkimiskoht ~20 sõidukile, jäätmekäitus.	Kruusakattega
LE15	Kirik	Järva-Madise	Olemasolev parkimiskoht ~10 sõidukile, märgistada, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE16	Kaalepi kauplus	Kaalepi	Olemasolev parkimiskoht ~15 sõidukile, märgistada, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE17	Ahula kauplus	Ahula	Olemasolev parkimiskoht ~25 sõidukile, märgistada, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE18	Ahula rahvamaja	Ahula	Olemasolev parkimiskoht ~15 sõidukile, märgistada, jäätmekäitus.	Kõvakattega
LE19	Tuuleveski	Seidla	Olemasolev parkimiskoht ~10 sõidukile, jäätmekäitus. Elektriautode laadimispunkt.	Kõvakattega
LE20	Vallamaja	Järva-Madise	Olemasolev parkimiskoht ~10 sõidukile, märgistada.	Kõvakattega

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.4.

Albu valla üldplaneering

Uued teed

Uusi teid on tarvis rajada elamupiirkondadesse ja teistele perspektiivsetele aladele, et tagada juurdepääs ja tagada ohutus.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Tee kaitse, teehoiu korraldamine, liiklusohutuse tagamine ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamine toimub seaduste alusel.
- Riigimaanteed (põhimaanteed, tugimaanteed ja kõrvalmaanteed) kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50m.
- Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20m.
- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Teedevõrgu arendamisel lähtutakse printsibist, et igale avalikule objektile ja maa-alale oleks tagatud vaba juurdepääs.
- Uutele ehitistele ja rajatavatele objektidele tuleb kavandada ja välja arendada juurdepääsuteed.
- Riigimaanteed kaitsevööndisse ei ole uute ehitiste rajamine Maanteeameti kooskõlastuseta lubatud.
- Kinnistute jagamisel tuleb tagada kõigi osade ühendus avalikult kasutatava teega.
- Teede ümbrus nõuab haljastuse lahendid (arendaja valikul kas kõrg- või madalhaljastus) lahendeid.
- Juurdepääsu teed tuleb projekteerida nii, et need ei sega elanikke ja teisi seal piirkonnas paiknevaid ettevõtteid.
- Juurdepääsuteede lahendid realiseeritakse arendajate ja omavalituse koostööna.
- Detailplaneeringute koostamisel tuleb kavandada parkimisega seotud lahendid.
- Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub omaniku ja Albu Vallavalituse vahel sõlmitud kokkuleppe alusel.
- Juhul kui eraõigusliku isiku maal asuvalt teelt on juurdepääs mitmele olemasolevale kinnistule ning kinnistute omanikel on tekkinud probleeme oma kinnistule juurdepääsuga, võib Albu vallavolikogu määrata eelpool nimetatud eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks [Ehitusseadustikus](#) sätestatud korras ja taotleda selle tee maa-ala sundvõõrandamist.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.
- Planeeritavate kohalike teede ja tänavate tehnilised näitajad peavad vastama Tee projekteerimise normid ning tiheasustusalal Eesti standardile.

Tehnoehitise maa

Täiendused ja täpsustused: [Ehitusseadustik](#); [Seadme ohutuse seadus](#); [Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord](#); [Elektripaigaldise käidule ja elektritööle esitatavad nõuded](#); [Auditi kohustusega elektripaigaldised ning nõuded elektripaigaldise auditile ja auditi tulemuste esitamisele](#); [Asjaõigusseadus](#); [Elektroonilise side seadus](#); [Veeseadus](#); [Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus](#); [Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimetodid](#); [Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed](#); [Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine](#); [Kanalisatsiooniehitiste veekaitse](#)

Siia alla klassifitseeritakse tehnoehitistega ja rajatistega seotud alad (biotiigid, puurkaevud, soojusvõrgud, elektrivõrgud, vaatetornid, tänavavalgustus, ühisveevärk, ühiskanalisatsioon, telekommunikatsioon, gaasitrassid, tuletõrje veevõtu kohad).

Albu valla üldplaneering

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused
PS1	Valgehobusemäe reoveepuhasti	Mägede	Hooldada ja ala haljastada.
PS2	Männi biopuhasti	Albu	Hooldada
PS3	Otsa biopuhasti	Albu	Vaja rekonstrueerida.
PS4	Kaalepi biopuhasti	Kaalepi	Vaja likvideerida, kui Kaalepi küla kanalisatsioonisüsteemid ühendatakse Ahula reoveepuhastiga.
PS5	Ahula biopuhasti	Ahula	Vaja rekonstrueerida.
PS6	Orgmetsa biopuhasti	Orgmetsa	Vaja rajada uus biopuhasti.
PJ1	Ahula veepuhastusjaam	Ahula	Hooldada.
PJ2	Seidla pumbamaja	Seidla	Vaja rekonstrueerida ja ala haljastada.
PJ3	Männi pumbamaja	Albu	Hooldada.
TM1	Seidla sidemast	Seidla	Hooldada.
TM2	Albu sidemast	Albu	Hooldada.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Riigimaanteega paralleelkulgevaid tehnovõrke mitte kavandada ilma Maanteeameti kooskõlastuseta transpordimaale.

Elektrivarustus

Elektrivõrgu arendamist nähakse ette just uute ettevõtlus ja elumupiirkondade loomisel ja arendamisel. Kuna uued rajatavad elumupiirkonnad asuvad suhteliselt lähedal loodud võrkudele, ei tohiks uute liinilõikude rajamisega seotud kulud olla väga suured.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Elektriliinide ja -paigaldistega seotud kasutus- ja arendustingimused tulenevad seadustest.
- Maaomaniku õigused ja kohustused tulenevad seadusest.
- Elektriliinide rajamisel on visuaalse häirimise ja turvalisuse ning loodukahjustuste vältimiseks soovitatav kasutada olemasolevaid trasse ja maakaabelliine.
- Kompaktse hoonestusega aladel on soovituslik kasutada maa-aluseid kaableid.
- Soodustada tuleb alternatiivenergia allikate (maaküte, bioenergia jt) kasutussevõtmist valla territooriumil.
- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Objektide ümbrusesse on soovitatav haljastuse (arendaja valikul kas kõrg- või madalhaljastus) lahendid.
- Uutel aladel tuleb kasutusele võtta kaasaegsed elektrivarustusega seotud lahendid.
- Elektrivarustusega seotud lahendid peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriliste lahenditega.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustuse kaasajastamist ja laiendamist nähakse ette Järva-Madise ja Lehtmetsa küla keskustes. Uutes elumupiirkondades toimub tänavavalgustuse rajamine vastavalt kehtestatud detailplaneeringule. Vajadusel paigaldada tänavavalgustus spordi ja vabaajaga seotud paikadesse.

Albu valla üldplaneering

Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
Peedu	Peedu	Laiendada uuele elumupiirkonnale. Rajab kinnisvara arendaja	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.
Mägede	Mägede	Valgehobusemäe radade ja mäenõlva valgustuse laiendamine.	Soovituslik on paigaldada puitpostid, maa-alused kaablid.
Albu	Albu	Albu mõisakompleksi ja pargi valgustamine. Uutes elumupiirkondades rajab kinnisvara arendaja	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.
Kaalepi	Kaalepi	Ala laiendamine Seidla suunas ja uutesse elumupiirkondadesse. Uutes elumupiirkondades rajab kinnisvara arendaja	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.
Seidla	Seidla	Ala laiendamine Kaalepi suunas.	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.
Ahula	Ahula	Uutes elumupiirkondades rajab kinnisvara arendaja	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.
Ageri	Ageri	Laiendada uuele elumupiirkonnale. Rajab kinnisvara arendaja	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.
Orgmetsa keskus	Orgmetsa keskus	Ala laiendamine. Laiendada uuele elumupiirkonnale. Rajab kinnisvara arendaja	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.
Bussi-peatused		Albu keskuses.	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.
Järva-Madise	Järva-Madise	Laiendamine.	Soovituslik on paigaldada metallpostid, maa-alused kaablid.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Tänavavalgustuse laiendamine on vajalik uutesse kavandatud elumupiirkondadesse ning spordi ja vabaajaga seotud paikadesse.
- Tänavavalgustuse rajamisel on visuaalse häirimise ja turvalisuse ning loodukahjustuste vältimiseks soovitat kasutada olemasolevaid trasse ja maakaabelliine.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

Soojavarustus

Hetkel kaugkütte süsteeme ei ole. Tsentraalne küttesüsteem on mõttekas arendada ja kaasajastada Ahula keskuses, Kaalepi keskuses ja Albu Mäni väikekohas. Teistes piirkondades nähakse ette soojamajanduse arendamist lokaalsete küttesüsteemidega. Soovitat on kasutada küttesüsteemides kohalikku taastuvenergia allikaid (näiteks: puit, põhk) ning ehitada vähese energiakasutusega hooneid.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

Ühissüsteeme arendatakse Albu, Kaalepi, Seidla ja Ahula, küla keskustes. Mujal on vee- ja kanalisatsiooniga seotud lahendused lokaalsed.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga seotud planeeringud on täpsemalt lahtikirjutatud Albu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavas.

Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused
Albu	Albu	Hooldada
Kaalepi	Kaalepi	Vajalik rekonstrueerida.

Albu valla üldplaneering

Seidla	Seidla	Vajalik rekonstrueerida.
Ahula	Ahula	Vajalik rekonstrueerida ja laiendada.

Pumbajaamad asuvad Ahula, Seidla, Kaalepi ja Albu – Männi küla keskustes.

Veepuhastusseadmed asuvad Valgehobusemäel (Mägede külas), Albu – Männi, Kaalepi ja Ahula. Ühissüsteemidega kaetud alade piir on kantud kaardile.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemide rajamisel lähtutakse seadustest ja Albu ÜVK arengukavast.

Tuletõrje veevõtu kohad

Hetkel ei ole kõik tuletõrje veevõtukohad varustatud kaasaegsete kommunikatsioonidega ning tagatud aastaringe juurdepääs. Tuletõrje veevõtu kohtade arendamine toimub koostöös ettevõtjate, elanike ja arendajatega.

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused
	Tuletõrje veevõtukoht		
	Mägede	Mägede	Hooldada
	Peedu	Peedu	Hooldada.
	Albu	Albu	Hooldada.
	Männi	Albu	Hooldada.
	Kaalepi	Kaalepi	Vajalik rekonstrueerida või uus ehitada.
	Seidla	Seidla	Rajada veevõtukoht, juurdepääsu tee.
	Ahula	Ahula	Hooldada.
	Ahula järve äärde	Ahula	Rajada veevõtukoht, juurdepääsu tee.
	Orgmetsa 1	Orgmetsa	Hooldada.
	Orgmetsa 2	Orgmetsa	Hooldada.
	Vargamäe	Vetepere	Hooldada.
	Ageri	Ageri	Rajada veevõtukoht, juurdepääsu tee.
	Neitla	Neitla	Hooldada.
	Järva-Madise	Järva-Madise	Rajada veevõtukoht, juurdepääsu tee.

Telekommunikatsioon

Sidemastid on Seidla ja Albu külas.

Telekommunikatsioonidega seotud rajatiste ja võrkude arendamine toimub pidevalt. Arendajateks on teenust pakkuvad ettevõtted. Valda läbib EstWin optiline sidekaabel, mis võimaldab andmete edastuskiirust kuni 100 Mbit/sek. Optiline sidekaabel kulgeb piki Pärnu-Rakvere-Sõmeru maanteed ning Säasküla kaudu on toodud Albu külani.

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Kogu valla territooriumil tagada kaasaegne interneti ühendus.
- Telekommunikatsioonide rajamisel lähtutakse [Elektroonilise side seadusest](#).

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.4.

Olulise ruumilise mõjuga objektid

Siia alla klassifitseeritakse kõik Albu valla territooriumile planeeritud olulise ruumilise mõjuga objektid lähtuvalt [Planeerimisseadusest](#) ja [Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirjast](#).

Reserveeritud alad:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused	Ehitustingimused
ORM 1	Neitla karjääri motoringrada	Neitla	Mootorsõidukite alaline võistlusrada. Istepingid, jäätmekäitlus, parkla.	Lubatud krossiraja teenindamiseks rajada ehitisi. Motoringraja rajamine ja püsiva iseloomuga ehitustegevus on võimalik üksnes peale maavaravaru ammendamist.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.6.

Planeerimisseaduse alusel määratletud olulise ruumilise mõjuga objektide asukohaalternatiive ja eeldatavate mõjude ulatust on lähemalt käsitletud Albu üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande ptk 9.6. Strateegilise keskkonnamõju hindamise käigus ei tuvastatud maa-ala reserveerimist välistavat keskkonnamõju.

Muinsuskaitse ja riikliku kaitse all oleva mälestise kaitsevöönd

Alus: [Muinsuskaitseseadus](#);

Kehtivad piirangud tulenevad Muinsuskaitseseadusest.

Albu vallas asuvad ajaloo-, arheoloogia- ja ehitismälestised:

Jrk nr.	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
1	14948	Albu mõisa peahoone	Albu küla
2	14949	Albu mõisa park	Albu küla
3	14950	Albu mõisa sild	Albu küla
4	14951	Albu mõisa ait	Albu küla
5	3984	Anton Hansen-Tammsaare monument	Järva-Madise küla
6	3985	II maailmasõjas hukkunute ühishaud	Järva-Madise küla
7	3986	Järva-Madise vana kalmistu	Järva-Madise küla
8	3987	Järva-Madise kalmistu	Järva-Madise küla
9	3988	Järva-Madise kirikuaed	Järva-Madise küla
10	14935	Järva-Madise kirik	Järva-Madise küla
11	14936	Järva-Madise kirikuaia kabel 1	Järva-Madise küla
12	14937	Järva-Madise kirikuaia kabel 2	Järva-Madise küla
13	14938	Järva-Madise kirikuaia piirdemüür	Järva-Madise küla
14	27117	Vabadussõja mälestussammas	Järva-Madise küla, Järva-Madise kirikuaed
15	3989	Ahula, Albu ja Seidla mõisa piirikivi	Pullevere küla, Metsanurga talu
16	9502	Kalmistu	Kaalepi küla, Tuder
17	9503	Kultusekivi	Lehtmetsa küla
18	9504	Kultusekivi	Orgmetsa küla, Vase
19	9501	Kalmistu "Kääpamägi"	Pullevere küla
20	9505	Kultusekivi	Seidla küla, Tuuleveski
21	9506	Ohvikivi "Miinakivi"	Järva-Madise küla
22	14939	Seidla mõisa peahoone	Seidla küla
23	14940	Seidla mõisa park	Seidla küla
24	14941	Seidla mõisa pargi piirdemüür	Seidla küla
25	14942	Seidla mõisa tõllakuuri varemed	Seidla küla
26	14943	Seidla mõisa ait	Seidla küla
27	14944	Seidla mõisa jääkelder	Seidla küla
28	14945	Seidla mõisa viinavabrik	Seidla küla
29	14946	Seidla mõisa munakivitee	Seidla küla
30	14947	Seidla mõisa tuuleveski	Seidla küla
31	9507	Pelgupaik	Mõnuvere küla, Eest-Palginõmme
32	3990	Anton Hansen-Tammsaare sünnikoht, Tammsaare-Põhja talu	Vetepere küla
33	9508	Pelgupaik "Kaalepi linnamägi"	Vetepere küla
34	27855	Tammsaare-Lõuna talu elumaja	Vetepere küla, Tammsaare-Lõuna talu
35	27856	Tammsaare-Lõuna talu ait	Vetepere küla, Tammsaare-Lõuna talu
36	27857	Tammsaare-Lõuna talu meeaht	Vetepere küla, Tammsaare-Lõuna talu
37	27858	Tammsaare-Lõuna talu laut	Vetepere küla, Tammsaare-Lõuna talu

Jäätmekäitlusega seotud maad

Täiendused ja täpsustused: [Jäätmeseadus](#)

Jäätmekäitlusega seonduva reguleerimiseks koostatakse Albu valla jäätmekava.

Reserveeritud alad:

Tähistus kaardil	Nimetus	Küla	Kasutamise ja arendamise tingimused
OJ1	Komposteerimisväljak	Soosalu	Alale piirdeaed, ladustamise korra väljatöötamine
OJ2	Kompostimisplats	Ahula	Alale piirdeaed, ladustamise korra väljatöötamine

Maa-alade arendamisele seatavad tingimused:

- Tingimused seatakse Albu valla jäätmekavaga.
- Keskkonnamõju hindamine tuleb läbi viia, kui see on nõutud [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) kohaselt.
- Arendusprojektide koostamisel tuleb läbi viia võimalike riskide analüüs, kui seda nõuab kohalik omavalitsus.

Mõjude analüüs:

Vaata [Albu valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande](#) peatükk 9.5.

Maa-alade taotlemine munitsipaalomandisse

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt valla arengu vajadustest. Munitsipaalomandisse kavandatakse taotleda munitsipaalomanduses olevate hoonete ja rajatiste alune maa, endised külakogukonnamaad, sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbeline maa ning valla arenguks vajalik maa.

Nimekiri maadest, mida Albu vald soovib munitsipaliseerida:

- Uuemänni
- Männimaa
- Kesaplatsi
- Mõnuvere
- Pulk-Silla
- Salme Kesleri mälestusmärk
- Järvamadise
- Järva-Madise kõrtsi varemed
- Järva-Madise bussijaam
- Järva-Madise vennashaud
- Kaalepi haljasala
- Kaalepi aiamaa
- Ahula istutatud kuusik
- Ahula aiamaa
- Ahula põld
- Ahula maanteeäär
- Ahula bussijaam
- Krollinurga
- Orgmetsa teeäär

Riigikaitsemaa

Albu vallas kasutatakse riigikaitselistel eesmärkidel Neitla külas asuvat karjääri sõjaliste väliharjutuste läbiviimiseks. Väliharjutuste läbiviimiseks uusi ehitisi ei rajata.

Tiheasustusalala

Tiheasustusalana käsitletakse Albu vallas Albu, Ahula, Järva-Madise ja Kaalepi küla keskusi. Tiheasustusalal kehtib detailplaneeringu kohustus. Tiheasustusalala piir on kantud kaardile – tiheasustusalana käsitletakse kaardil detailplaneeringu kohustusega alasid, mis on hoonestatud.

Liikluskorraldus

Liikluskorralduses käesolevas töös suuri muudatusi ette ei nähta. Fikseeriti soovitud jalg- ja jalgrattateede võrgustik, mille realiseerimine liiklusohutuse tagamise mõttes on kohati väga oluline, eriti talveperioodil.

Uute objektide kavandamisel on vajalik kindlasti lahendada parkimisega seotud probleemid. Hetkel on kavandatud uusi parklaid Albu ja suurematesse küla keskusesse, et lahendada probleeme suuremate ürituste korral.

Liikluskorraldust võib tulevikus muuta uute elamupiirkondade ja tootmisalade väljaehitamine, kus tuleb vastavad lahendid kavandada detailplaneeringutega.

Ühistransport

Ühistranspordi korraldamist reguleerib [Ühistranspordiseadus](#). Ühistranspordi korraldamisega tegelevad Albu vallas Järvamaa Ühistranspordikeskus ja Albu vald.

Bussiliiklus on olemas Ahula, Albu, Lehtmetsa, Peedu, Soosalu, Järva-Madise, Seidla ja Kaalepi külas. Koolipäeviti on ühistransport olemas Vetepere, Mõnuvere, Orgmetsa ja Ageri külas.

Käesoleva üldplaneeringuga ei kavandata olemasoleva ühistranspordi liinivõrgu arendamist, vajadusel koostatakse selleks eraldi teemaplaneering.

Planeeritavate elamu-, tootmis-, kaubandus-, teenindus-, büroohoonete- ja ühiskondlike hoonete alade välja arendamisel käsitleda alade detailplaneeringutes ühistranspordi teemat.

Detailplaneeringu kohustusega alade ja juhtude määramine

Detailplaneeringu kohustuse seadmise tingimused tulenevad [planeerimisest](#). Detailplaneeringu koostamisel korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist, kui see on nõutud [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusega](#).

Detailplaneeringu kohustusega alad

Tulenevalt Järva maakonna planeeringust:

Tiheasustusalad Albu vallas:

- Albu mõisaansambel
- Albu külaosa
- Kaalepi külaosa
- Ahula külaosa
- Seidla mõisaansambel
- Järva-Madise külaosa

Käesoleva üldplaneeringuga teha ettepanek Järva maakonna planeeringust välja arvata Seidla mõisaansambli tiheasustusalad.

Detailplaneeringu kohustusega alad on Albu, Ahula, Järva-Madise ja Kaalepi küla keskused ning uued planeeritavad elamu-, tootmis- ja ärimaad. Detailplaneeringu alade piirid on kantud kaardile.

Kehtima jäävate detailplaneeringute nimekiri

- Kuuse kinnistu (kehtestatud Albu Vallavalitsuse 24.08.2005.a. korraldusega nr 172)
- Männi-Albu kergliiklustee (kehtestatud Albu Vallavolikogu 25.01.2007.a. otsusega nr 1)
- Valgehobuse maaüksuse (kehtestatud Albu Vallavalitsuse 22.05.2007.a. korraldusega nr 135)
- Juhani maaüksus (kehtestatud Albu Vallavolikogu 04.12.2009.a. otsusega nr 38)
- Vürmeri kinnistu (kehtestatud Albu Vallavolikogu 09.12.2010.a. otsusega nr 37)
- Kaalepi-Seidla kergliiklustee (kehtestatud Albu Vallavolikogu 22.02.2011.a. otsusega nr 8)

Üldplaneeringu mõju ümbritsevale keskkonnale

Keskkonna pikaajalisest ja säästlikust kasutamisest

Igaüks on kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hüvitama kahju, mis ta on keskkonnale tekitanud. Hüvitamise korra sätestab seadus ([Põhiseadus](#) § 53).

Keskkonnastrateegia lähtub Eesti keskkonnakaitse ajalooliselt väljakujunenud põhieesmärgist: tagada inimesi rahuldav tervislik keskkond ja majanduse arendamiseks vajalikud ressursid loodust oluliselt kahjustamata, maastike ja elustiku mitmekesisust säilitades ning majanduse arengutaset arvestades (Eesti keskkonnastrateegia).

[Eesti keskkonnastrateegia](#) on ühiskondlik kokkulepe, kus:

- oleviku põhinõudeid ohustamata võetakse arvesse tulevaste põlvkondade vajadusi
- majandustegevuses peab arvestama looduse seatud piire ning
- kõigil keskkonna kasutajatel ja kahjustajatel peab lasuma täielik vastutus oma tegevuse eest.
- ettevõtted peavad tagama oma tegevuse vastavuse keskkonna-kaitse nõuetele.

Omaavalitsuse peamine ülesanne on läbi konkreetse igapäevase tegevuse aga ka läbi arendustegevuse kindlustada esmajoonel omaavalitsuse elanikkonnale võimalikult kvaliteetsed elu-, töö- ja puhketingimused.

Sellest tulenevalt tuleb analüüsida omaavalitsuse maakasutus- ja arengustrateegia nii, et see viiks läbimõeldud ja säästliku keskkonna kasutamiseni. Selleks on vajalik iga üldplaneeringus kavandatud ruumilise arendusmeetme juures enne lõpliku otsustamist kaaluda võimalikke mõjusid loodus-, majandus-, sotsiaal- ning kultuurikeskkonnale.

[Vastavalt Säästva arengu seadusele](#) võib omandi käsutamise ja ettevõtlusega tegelemise õigust kooskõlas seadustega kitsendada, lähtudes vajadusest kaitsta loodust, kui inimkonna ühisvara ja rahvuslikku rikkust.

Reserveeritud alade mõju erinevatele keskkondadele

Käesolevas töö käigus erinevates keskkondades reserveeritud alade mõjude analüüs teistele keskkondadele on läbi viidud töörühmades osalenud ekspertide tasandil. Analüüsiti, milliseid positiivseid ja negatiivseid mõjusid toovad kaasa tegevused reserveeritud aladel.

Töö tulemusena sündisid selged põhjendused reserveeritud aladele, milliseid positiivseid eeldusi need loovad valla edasistele arengutele. Selgusid ka negatiivsed mõjud, millest tuleb loobuda, kui lahendid realiseeruvad.

Läbiviidud keskkonnamõjude analüüs näitas, et kavandatud ruumilise arengu meetmed on kõik lokaalse iseloomuga ja nende mõju ei ole määratletav, kui ohtlik ja ümbritsevale keskkonnale riske sisaldav. Kavandatud meetmed, millised tekitasid kahtlust võimalike riskide ja ohtude osas, täpsustati ning nende arendustingimustele lisati nõue läbi viia täpsem keskkonnamõjude hinnang, määratleti need maa-alad detailplaneeringu kohustusega.

Üldplaneeringu lahendusega reserveeritud alade mõju erinevatele keskkonnamelementidele on lähemalt käsitletud [Albu üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes](#)

Üldplaneeringu mõju ümbritsevale keskkonnale

Keskkonnamõju on tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju hinnatakse, kui:

- taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju;
- kavandatakse tegevust, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt oluliselt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala.

Albu valla üldplaneering

Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat eeldatavat mõju keskkonnale hinnatakse täpsemalt [üldplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise aruandega](#).

Albu valla üldplaneeringu realiseerimine

Vastavalt keskkonnaministeeriumi soovitusel ([Soovitusel üldplaneeringu koostamiseks](#)) tuleks üldplaneeringu realiseerimiseks koostada tegevuskava, kus oleks ära määratud millal ja millises järjekorras plaanitakse üldplaneeringut ellu viia.

Üldplaneeringu realiseerimise täpsustamine toimub läbi Albu valla arengukava, kus määratletakse täpsemad ressursid finantside, vastutajate ja ajagraafiku osas.

Elamualade ja teenindus- ning tootmisalade arendus toimub arendajate ja huvitatud ettevõtjate initsiatiivil.

Sotsiaalkeskonnaga seotud objektide arendamisel on vedajateks külaseltsid, MTÜ ja kohalik omavalitsus.

Kommunikatsioonide rajamine toimub vastavalt omavalitsuse arengukavas kavandatud arengusuundadele.

Eelistatud on koostööprojektid, mis kaasavad naabervaldasid, ettevõtjaid ning toetuvad EL struktuurfondide finantseerimisele.

Üldplaneeringuga kavandatu

Üldplaneeringu koostamise käivitamisel sõnastati järgmised üldised põhimõtted:

- KOV regionaalpoliitika lähtub kõigi piirkondade arendamisest vastavalt nende juhtfunktsioonile.
- Kõigi võimaluste ärakasutamine ja innovatiivsete võimaluste loomine elanikkonna elukorraldusliku liikumisvajaduse vähendamiseks, sealjuures peeti olulise tähtsusega majanduskeskkonna (ettevõtlus ja tööhõive) arenguks sobivate ruumiliste lahenduste otsimist.
- Optimaalse asutuse ning selle tiheduse taastamine ning säilitamine, potentsiaalsete tömbekeskuste ja –atraksioonide väljaarendamine.
- Üldplaneeringus ei muudeta oluliselt väljakujunenud asustuse ja kommunikatsioonide põhisuundi.
- Kasvupiirkondadena nähakse eelkõige suuremaid küla keskuseid.
- Väljaspool üldplaneeringus reserveeritud alasid maade sihtotstarbeid ei muudeta.

Üldplaneeringuga on arvestatud soovi kujundada Albu vallast meeldiv elamispiirkond, kus eramukrundid oleks sobitatud senisesse rahulikku ja loodusilmelisse miljöösse. Arvestades valla soovi suurendada elanikkonda on elamumaid sellel otstarbel reserveeritud mitmesse piirkonda suhteliselt ulatuslikult. Elamumaadeks on reserveeritud seni vähekasutatud ja väheväärtuslikke põllumaid.

Ettevõtlusalane prioriteet lasub vastavalt arengukavale väikestel- ja keskmistel ettevõtetel. Uute tööstus- ja ärialade kasutusele võtul on võimalik tagada vallas töökohtade arvu mõõdukas kasv. Kuna alad ei ole ulatuslikud ja sinna kavandatava tootmise või tööstuse täpne iseloom pole teada saab nende kasutuselevõttust johtuvaid keskkonnamõjusid hinnata detailplaneeringu käigus.

Valla teede sõidetavuse parandamiseks on kavandatud mitmete teede viimine kõvakatte alla, et vähendada tolmu teket ja parandada ohutust.

Vald soovib parandada olukorda jäätmekäitluse valdkonnas, mille arendamine abil soovitakse parandada keskkonnaseisundit. Jäätmekäitluse arendamine on oluline ka seoses turismi osakaalu suurenemisega, eesmärk on edendada inimeste looduses viibimise kultuuri.

Veevarustuse ja kanalisatsiooniga seotud küsimuste lahendamiseks on valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava. Eesmärk on korrastada asulate puhastus-seadmed ning vee ja kanalisatsiooni võrgustikud. Toimivad puhastusseadmed parandavad keskkonna olukorda ja vähendavad reostusohu. Samuti on efektiivsed puhastusseadmed ja veevarustus eelduseks elamuehituse ning ettevõtluse arendamisele. Hajaasustuses on vajalik kasutada lokaalseid väikepuhastusseadmeid.

Kasutatud kirjandus ja materjalid

1. Eesti Vabariigi õigusaktid
2. Albu valla arengukava aastateks 2011-2019
3. Järvamaa maakonnaplaneering 1998
4. Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja Maakasutust Suunavad Keskkonnatingimused 2002
5. Järvamaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering Järvamaa Jalgrattateede Võrgustik 2005
6. Albu valla üldplaneering 1998
7. Järva-Jaani üldplaneering 2007
8. Haapsalu üldplaneering 2005
9. Pala valla üldplaneering
10. Eera Finland Oy materjalid
11. Kangasalan kunta Strategia 2013
12. Kangasalan kunnan Kaavoituskatsaus
13. Myrkylän kunnan strategia