

PÕHIMÕISTED

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

Maakasutuse juhtotstarve määrab üldplaneeringus maa-ala peamise kasutuseesmärgi.

- **Haljasala ja parkmetsa maana** (HM) käsitletakse valdavalt linnalisele asulale (linn, alevik, tiheasustusega küla) iseloomulikke looduslikke või poollooduslikke metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks ning tootmis- ja ettevõtlusalade läheduses kannab osaliselt müra ja saaste eest kaitsva haljastuse rolli.
- **Jäätmekäitluse maa** (OJ) – jäätmekäitluse eesmärkidel kasutatav maa.
- **Kaitsev (säilitatav) metsamaa** (HK) on planeerimisseaduse § 8 lg 3¹ järgi maakasutuse valdav otstarve planeeringuga määrataval territooriumil (maakasutuse juhtotstarve). Juhtotstarbe ülesandeks on keskkonnakaitseliselt kahjulike mõjude – nagu liiklusest tuleneva müra ja õhusaaste - aga ka näiteks teatud tootmistevõime tuleneva keskkonnasaaste (müra, õhku paisatud kahjulikud ühendid ja ebaseaduslik lõhn) ning samuti kestvatest tuultest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamine olemasolevate metsade baasil. Lisaks on kaitsva (säilitatava) metsamaa ülesandeks säilitada metsad Rapla linna jt suuremate asulate ökoloogiliste puhveraladena ka järeltulivatele põlvkondadele.
- **Kalmistu maa** (K) tähistab toimivat kalmistut, milles toimub aktiivne matmistevõime ning maad perspektiivsete matmiskohtade jaoks.
- **Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa** (B) on teenindusliku ettevõtluse maa.
- **Keskuse maa** (C) – käsitletakse linna keskust tähistavat segaehitusala, kus on tihedalt põimunud elamute, ameti- ning valitsusasutuste; äri- ja büroohoonete, kultuuri- ja spordiasutuste jms maad. Alal on võimalik arendada nimetatud funktsioone üksikult või funktsioonide kombinatsioonile vastavalt maakasutuspõhimõtetele.
- **Korterelamumaa** on kahe- või enamakorruselise korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa.
- **Lennuvälja maa** (LL) – lennundusega seonduvaks tegevuseks kasutatav maa.
- **Looduslik haljasmaa** (HL) – looduslik metsa- ja rohumaa, mis on säilinud olulisem määral inimtegevusest puutumatuna ja kus puuduvad ettevalmistused muuks tegevuseks (nt puhkus, sport, kogunemine vabas õhus jne). Üldplaneeringus käsitletakse tiheasustusaladel loodusliku haljasmaana ka põllu- ja metsaalasid.
- **Metsamajandusmaa** (MM) - käsitletakse metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maid.
- **Mäetööstusmaa** (TM) – karjääri ja kaevanduse ning turbatootmismaad.
- **Pere- ja ridaelamumaa** on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, suvila või aiamaja ehitamiseks ette nähtud maa. Lisaks võib sellele maale ehitada abihooneid.
- **Puhke- ja virgestusmaa** (PP) – turismi ja väljasõidukoha, puhke-, spordi-, kogunemis- ja kultuurirajatise maa. Virgestamine ehk rekreatsioon - töövõime taastamine aktiivse puhkusega looduses.
- **Põllumajandusmaa** (MP) - käsitletakse põllunduse, aianduse, loomakasvatuse ning aretustegevusega seotud maid.
- **Riigikaitsemaa** (RR) – riigikaitse eesmärkidel kasutatav maa.
- **Tootmismaa** (TT) – tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, samuti tootmist teenindavate ladude ja transpordiettevõtete maad.
- **Vee-alade maa** (V) – käsitletakse looduslikke ja kunstlikke veekogusid.
- **Üldkasutatava hoone maa** (AA) – valitsus- ja ametiasutuste, tervishoiu-, teadus- ja lasteasutuste; spordi- ja kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad.

MUUD MAAKASUTUSLIKUD MÕISTED

- **Hoiuala** on elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused
- **Kultuurimälestis** on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik,

PÕHIMÕISTED

arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus. Mälestis on kinnis- või vallasmälestis, üldplaneeringus on kajastatud ainult muinsuskaitse kinnismälestised.

- **Looduskaitseala** (LKA) on kaitseala looduse säilitamiseks, kaitsmiseks, taastamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks.
- **Maardla** - üldgeoloogilise uurimistöö või geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning keskkonnaregistris arvele võetud maavara lasund või lasundi osa, kusjuures maardlana võetakse arvele kogu lasund või lasundi osa, mis sisaldab maavara koos vahekihtidega.
- **Maastikukaitseala** (MKA) on kaitseala maastiku säilitamiseks, kaitsmiseks, uurimiseks, tutvustamiseks ja kasutamise reguleerimiseks. Maastikukaitseala eritüübid on park, arboreetum ja puistu.
- **Mäeeraldis** - kaevandamisloaga maavara kaevandamiseks määratud maapõue osa.
- **Roheline võrgustik** (rohevõrgustik) on looduslikult oluliste alade võrk, mis tagab bioloogilise mitmekesisuse säilimise, kindlustab looma- ja taimeliikide levikuvõimalused, puhastab õhku saasteainetest ning tasakaalustab looduslikku ja tehiskeskkonda. Võrgustik koosneb tugialadest ning neid ühendavatest koridoridest. Tugialadel asuvad tähtsad elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt tugialalt teisele. Tugialad on massiivsed, kompaktsed ja looduskaitsealase väärtusega.
- **Vääriselupaik** on kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala väljaspool kaitstavat loodusobjekti, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur. Riigil on õigus vääriselupaigas keelata või piirata majandustegevust vääriselupaiga kaitse-eesmärgist tulenevalt ja metsaomanik on kohustatud tagama vääriselupaiga säilimise.
- **Väärtuslik maastik** - käsitletakse eelkõige traditsioonilist kultuurmaastikku, kuhu on koondunud suur hulk erinevaid väärtusi. Seetõttu väärivad need säilitamist, hooldamist või suuremat tähelepanu.

EHITUSLIKUD MÕISTED

- **Abihoone** (varem kasutatud ka kõrvalhoone) on elamu, suvila või aiamaja juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, jäätmehoone, vundamendiga kasvahoone vms).
- **Aiamaja** (varem kasutatud ka mõistet suvila) on ühe korteriga hooajaliselt kasutatavaks projekteeritud ja ehitatud hoone, mida ei kasutata aastaringselt alaliseks elamiseks ning mis ei pea täielikult vastama elamule seatud nõuetele.
- **Elamu** on alaliseks elamiseks ehitatud ja sellena kasutatav hoone, milles kogu pind või vähemalt pool sellest on ette nähtud alaliseks elamiseks.
- **Hoone kõrgus** on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.
- **Kaksikelamu** (varem kasutatud ka mõistet paarismaja vms) moodustavad kaks ühele krundile või kahe kõrvuti asetseva krundi piirile küljelt kokku ehitatud üksikelamut, millel on vähemalt üks ühine avadeta kandesein.
- **Korruselisus** on maapealsete korruste arv, sealhulgas tehnokorruksed ja katusekorruks.
- **Korter** on ehituslikult piiritletud ühele perele elamiseks kasutatav elamu osa.
- **Kortrelamu** on kolme või enama korteriga elamu, mille korterid paiknevad üksteise peal või küljes. Näiteks korrukelamu, galeriimaja vms.
- **Krunt** on ehitamiseks kavandatud katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.
- **Kõrghaljastusliku väärtusega puu** on vähemalt 10m kõrguseks kasvav puu, mis ei ole viljapuu.
- **Kõrgpõõsastiku** moodustavad vähemalt 5m kasvukõrgusega põõsad (kadakad, sarapuud, pajud jm).

PÕHIMÕISTED

- **Maapealne korrus** on hoone korrus, mille lagi on ümbritsevast maapinnast enam kui kahe meetri kõrgusel.
- **Muu kahe korteriga elamu** (varem kasutatud ka mõistet kahepereelamu) on kahe pere elamiseks projekteeritud või hiljem sobitatud elamu, kus on kaks korterit (näiteks iseloomustavad sellist elamut kaks kööki, kaks garaaži, eraldi peasissepääsud vms tunnused, kuigi hoone võib paikneda ühel krundil).
- **Ridaelamu** moodustavad kolm või enam üksikelamut (sektsooni), mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korrusega ühelt tasandilt. Ridaelamu sektsioonid on omavahel ühendatud, näiteks tulemüüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega, ega tohi paikneda üksteise peal.
- **Õueala** on hajaasustusega alal elamu ja abihoonete teenindamiseks vajalik maa-ala.
- **Üksikelamu** (varem kasutatud ka mõisteid eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu, ühepereelamu vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Ka taluelamud (sh rehielamud)

ÜLDISED MÕISTED

- **Aluskaart** – koostatava kaardi mõttes osalise koormusega kaart, kasutatakse eelkõige temaatilise info kaardile paigutamiseks vajalike orientiiride ja/või koordinaatide leidmiseks. Ka baaskaart, kontuurkaart.
- **Arengukava** – arengustrateegiast lähtuv lähemate eesmärkide saavutamist kavandav dokument. *Kohaliku omavalituse korralduse seadusele* tuginedes on valla või linna arengukava omavalitsusüksuse pika- ja lühiajalise arengu eesmärgi määratlev ja nende elluviimise võimalusi kavandav dokument, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi ning on aluseks erinevate eluvaldkondade arengu integreerimisele ja koordineerimisele. Arengukava viiakse ellu programmide, projektide ja eelarve kaudu.
- **Arendaja** – planeeringu, projekti või programmi tellija või elluviija.
- **Arengustrateegia** – kokkulepitud eesmärkide saavutamiseks määratud üldine teostustee, mis arvestab tugevusi ja nõrkusi ning väliskeskkonnast tulenevaid võimalusi ja ohte. Arengustrateegia lähtub üldjuhul visioonist.
- **Baaskaart** – 1) vt **aluskaart**; 2) Eestis ka 1:50 000 satelliitfotode põhjal valmistatud kaart (ingl k *base map*), vrdl **põhikaart**.
- **Geoinfo** – info Maa maastikusfääri, s.o maapindmikuga seonduva ruumi, koos kõigi seal paiknevate nähtustega, kohta (ingl k *geographic information*).
- **Geinfosüsteem** – automatiseeritud süsteem ruumiliste andmete kogumiseks, haldamiseks, säilitamiseks, päringute tegemiseks (otsinguteks), analüüsiks ja esituseks, ka geograafiline infosüsteem, GIS (ingl k *geographic information system, GIS*).
- **Detailplaneering** – planeering, mis koostatakse valla või linna territooriumi väiksema osa kohta ja mis on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele ja uute kinnistute moodustamisele ning olemasolevate kinnistute piiride muutmisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.
- **Eelhindamine** (ingl k *screening*) – protseduur, mille tulemusel langetatakse otsus mingi tegevusega kaasnevate potentsiaalsete keskkonnamõjude olulisuse kohta ehk keskkonnamõjude hindamise koostamise või mittekoostamise vajaduse põhjendamise. Eelhinnang on eeskätt KMH algatamise vajalikkuse üle otsustamine.
- **Ehitis** – hoone või rajatis.
- **Ehitusluba** – luba ehitamise alustamiseks, mille kohalik omavalitsus annab kinnisasja omanikule või isikule, kelle kasuks on seatud võõral maal ehitise omamist võimaldava asjaõiguse.

PÕHIMÕISTED

- **Ehitusmäärus** – valla või linna ehitusmäärus kehtestatakse kohalike olude arvestamiseks, üldiste ehitus- ja maakasutustingimuste seadmiseks hajaasustuses, kohaliku omavalitsuse siseste ülesannete jaotuse ning planeerimis- ja ehitusseadusega kehtestatud nõuete täpsustamiseks planeerimise ja ehitamise korraldamisel.
- **Ekspert** – isik, kellel on KMH läbiviimiseks vajalik kvalifikatsioon.
- **Hoone** – maapinnaga püsivalt ühendatud, katuse, välispiirete ja siseruumiga ehitist.
- **Huvitatud isik** – iga isik, isikud või inimeste rühm, kes tunneb huvi planeeringu koostamise vastu. Samuti isik, kellel on KMH analüüsitava ning kavandatava tegevuse suhtes selgesti väljendatud huvitatus või osalus.
- **Huvigrupid** – üksikisikud või organisatsioonid, kellele kavandatav tegevus avaldab otsest või kaudset mõju.
- **Informatsioon** – teadmus, mis puudutab objekte, näiteks fakte, sündmusi, asju, protsesse või ideid, sealhulgas mõisteid, ja millel on teatavas kontekstis eritähendus (ingl k *information*).
- **Kaart** – maapinna või muu taevakeha üldistatud ja leppemärkidega seletatud matemaatilisel määratletud vähendatud kujutis (ingl k *map*).
- **Keskkonnamõju** – kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele või varale.
- **Keskkonnamõjude hinnang (KMH), keskkonnamõjude strateegiline hindamine (KSH)** - hinnang strateegilise dokumendi (s.h. üldplaneeringu) ellurakendamisel võimalikele tekkivatele keskkonnale avalduvatele mõjudele. Keskkonnamõju hindamise eesmärk on arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel; tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse; edendada säästvat arengut.
- **Keskkonnarisk** – kvantitatiivselt või kvalitatiivselt mõõdetav mõju, mis lähtub organisatsiooni või isiku omandist, asukohast ja tegevusest ning ohustab loodus-, elu- ja töökeskkonda.
- **Maakonnaplaneering** – planeering, mis koostatakse kogu maakonna territooriumi või selle osakohta.
- **Mõju leevendamine** – Sihikindel tegutsemine kavandatud tegevusega kaasneva soovimatu mõju vähendamiseks.
- **Mõõtkava** – kaardil (plaanil) kujutatud joonlõikude pikkuste suhe samade joonte horisontaalprojektsiooniga ellipsoidil (ingl k *scale*).
- **Planeerija** – spetsialist, kes tegeleb planeeringu koostamise ja läbiviimise korraldamisega. *Planeerimis- ja ehitusseaduse* kohaselt on planeeringu koostamise õigus vastava eriala kõrgharidusega spetsialistidel.
- **Planeerimine** – planeeringu koostamine.
- **Planeering** – vastavalt *planeerimis- ja ehitusseadusele* koostatud ja kehtestatud maakasutus- ja arengutingimusi reguleeriv dokument.
- **Planeerimisettepanek** – koostamisel olev planeering.
- **Rajatis** – maapinnaga püsivalt ühendatud, inimtegevuse tulemusena valminud ehitist, mis ei ole hoone.
- **Projekt** – ehitamise aluseks olev dokument, mis võimaldab anda hinnangu projekteeritud ehitisele, selle järgi ehitada ja ehitamist kontrollida.
- **Projekteerimistingimused** – kohaliku omavalitsuse poolt väljastatavad tingimused kinnisasja omanikule või isikule, kelle kasuks on seatud võõral maal ehitise omamist võimaldav asjaõigus, mis määravad arhitektuursed, ehituslikud ja muud projekteerimise lähteandmed ning isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada.
- **Põhikaart** – Eestis 1:10 000 asukohatäpsusele (tiheasustusaladel 1:5 000) vastav aerofotomõõdistamise teel toodetav kaart. Kuni aastani 1998 trükiti ka 1:20 000 mõõtkavas vähendust paberkaardina (ingl k *Basic Map*). Vt ka **baaskaart**.
- **Ruumiline planeerimine** (ingl k *spatial planning*) – territooriumi planeerimine, mis peab silmas planeeritava territooriumi planeerimist arvestavaid sotsiaalseid, majanduslikke, keskkondlikke ja kultuurilisi aspekte. Ruumiline planeerimine eeldab eri eluvaldkondade arengu prognooside sünteesi ja füüsilise ruumi funktsioonide määramist, lähtudes püstitatud visioonist, eesmärkidest, ülesannetest ja tegevuskavadest.

PÕHIMÕISTED

- **Säästev areng** (ingl k *sustainable development*) – areng, mis tagab nii praegu kui tulevikus inimesi rahuldava elukeskkonna ja majanduse arenguks vajalikud ressursid looduskeskkonda oluliselt kahjustamata ning looduslikku mitmekesisust säilitades.
- **Teemakaart** – kaart, mis käsitleb rõhutatult temaatilist valdkonda (ka temaatiline kaart) (ingl k *thematic map*).
- **Tegevuskava** – loend konkreetsetest ülesannetest, mida on vaja täita eesmärkide saavutamiseks.
- **Topokaart** – maapinna füüsilisi omadusi peegeldav suuremõõtkavaline kaart. Kujutab reljeefi, veekogusid, taimkatet, asulaid, teid, majandusobjekte, administratiivpiire ja orientiire. Tavaliselt koostatakse mõõtkavas 1:200 000 kuni 1:10 000, erijuhtudel ka suuremas mõõtkavas. Ka topograafiline kaart (ingl k *topographic map*).
- **Visioon** – soovitud tulevikupilt, mida tahetakse teatavaks ajaks saavutada.
- **Üldeesmärk** – visioonist lähtuv üldkirjeldus, milleni soovitakse seatud ajaks jõuda ning mis on määratletav, mõõdetav, realselt elluviidav ja liigendatav.
- **Üldplaneering** – planeering, mis koostatakse valla või linna territooriumi kohta. Vastavalt *planeerimis- ja ehitusseadusele* peab igal vallal või linnal olema üldplaneering, mida võib koostada valla või linna osade kaupa. Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele ning maakorraldusele hajaasustuses.
- **Üldplaneeringu kaart** – kaart, mis võtab kokku arengu- ja ehitamistingimused omavalituse territooriumil.
- **Üldsus** – vt **huvitatud isik**. Iga isik, isikud või isikute rühmad, kellel on kavandatava tegevuse suhtes selgesti väljendatud huvi või osalus. Üldsus koosneb ühiskonna liikmetest.
- **Üldsuse osalemine** – kodanikele ning ühiskondlikele ja eraõiguslikele organisatsioonidele antud võimalus avaldada oma arvamust valitsuse ja/või omavalitsuse üldpoliitika eesmärkide või kavandatavate tegevusi puudutavate otsuste kohta, arutada oma seisukohti otsuste tegijatega, kaasa arvatud edasikaebamise õigus kohtus.
- **Üldsuse kaasamine** – mehhanism, mida kavandatava tegevuse arendaja rakendab selleks, et kindlustada selle tegevusega potentsiaalselt mõjutatud üksikisikute, organisatsioonide informeeritus ning anda neile võimalus mõjutada kavandatava tegevusega kaasnevaid otsuseid.
- **Üleriigiline planeering** – riigi territoriaalse arengu kava, mis koostatakse kogu riigi territooriumi kohta.

Allikad: Entec (2000) Soovitused üldplaneeringu koostamiseks jt.