



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

ROIU ALEVIKUS ASUVA MÄNNASTE KATASTRIÜKSUSE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

ESKIIS

PLANEERINGUALA ASUKOHT:
Roiu alevik, Kastre vald, Tartu maakond

TÖÖ NR: DP-202569

KUUPÄEV: 16.02.2026

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Kastre Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Kastre Vallavalitsus

PLANEERINGU KOOSTAJA

Liis Alver

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
(kutsetunnistus nr 206833)

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID	4
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	5
5. OLEMASOLEV OLUKORD	6
5.1. Maakasutus	6
5.2. Teed, tänavad, juurdepääs	6
5.3. Ehitised	6
5.4. Reljeef, haljastus	7
5.5. Tehnovõrgud	7
5.6. Kitsendused, piirangud	7
6. PLANEERIMISETTEPANEK	8
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	8
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
6.3. Krundi ehitusõigus	9
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	9
6.6. Tänavate maa-alad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
6.6.1. Teed ja tänavad	10
6.6.2. Juurdepääs	10
6.6.3. Kergliiklus ja ühistransport	11
6.6.4. Parkimislahendus	11
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
6.7.1. Üldkasutatav maa	12
6.7.2. Kruntide haljastus ja piirded	12
6.7.3. Piirded	12
6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine	12
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	13
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	13
6.11. Servituutide vajaduse määramine	13
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	14
6.13.1. Looduskeskkonna kaitse	14
6.13.2. Mõju kliimamuutuste leevendamisele	14
6.13.3. Loodusvarade kasutamine, jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded	14
6.13.4. Mõju pinna- ja põhjaveele	15
6.13.5. Mõju vibratsioon, õhukvaliteet	15
6.13.6. Pinnase radoonisisaldus	15
6.14. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	16
6.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
6.16. Planeeringu elluviimise võimalused	17
JOONISED	18
Joonis 1. Asukohaskeem	19
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	20
Joonis 3. Tugiplaan	21
Joonis 4. Eskiisjoonis	22

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kastre Vallavalitsuse 11.09.2025 korraldus nr 543, millega otsustati algatada Roiu alevikus asuva Männaste katastriüksuse ning lähiala detailplaneering ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kastre Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kastre Vallavalitsus.

Planeeringuala suurus on ca 1,3 ha.

Planeeringualasse on hõlmatud Männaste (29101:001:1446) ja Männiku alajaam (18502:003:0003) maaüksused, reformimata maad Männi tn 9 (29101:001:0733) ja aadressita maaüksus (29101:001:0775) ning osaliselt Meistrite tee (29101:001:0331) katastriüksus. Juurdepääsude planeerimiseks on osaliselt hõlmatud planeeringualasse riigiteed 22260 Vana-Kastre - Roiu tee ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Männaste maaüksus äri- ja üldkasutatava maa kruntideks ning määrata ärimaa krundile ehitusõigus kaubandushoone püstitamiseks ning seada tingimused puhke- ja virgestuse maa-ala rajamiseks. Planeeringuga lahendatakse krundile juurdepääsud, parkimise, heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning määratakse servituutide seadmise vajadus.

Kehtiv detailplaneering planeeringualal puudub.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral tuleb anda eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumise vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala olemasoleva tiheasumi alale.

Planeeritaval alal kehtib Kastre Vallavolikogu 09.10.2019 otsusega nr 219 kehtestatud **Kastre valla üldplaneering**.

Planeeringuala jääb osaliselt segaotstarbega maa-alale ning osaliselt puhke- ja virgestuse maa-alale. Segaotstarbega maa-ala võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid ning täpsem maa-ala kasutusvajadus selgub tulevikus vastavalt arengusoovidele ja -vajadustele. Antud juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala. Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, elamu, haljasala, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Detailplaneeringu eesmärgid on Kastre valla üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas.

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)



3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Kastre valla üldplaneering;
- Kastre valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035;
- Kastre valla jäätmehoolduseeskiri;
- Kastre valla heakorraeeskiri;
- Kastre Vallavolikogu 25.01.2023 määrus nr 23 "Kastre valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord";
- Riigitee nr 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla km 0-10 ehitusprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T01518);
- Vana-Kastre–Roiu kergliiklustee ehitusprojekt (Palmpro OÜ, töö nr 374);
- planeerimisseadus;
- muud asjakohased kehtivad õigusaktid, standardid ja normatiivid;

Detailplaneeringu alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Wew OÜ (reg nr 10213694, litsents EG10213694-0001), töö nr GEO-306-25 (september 2025). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava planeeringulahenduse võimaldamiseks on kaasatud planeeringu koostamise töögruppi kutsega teedeinsener Sulev Sannik (kutsetunnistus nr 180686, Liikluslahendus OÜ).

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Roiu aleviku keskel, olemasolevate tootmishoonete ning korterelamute vahetus läheduses. Maa-ala on väga hea potentsiaaliga kaubandushoone püstitamiseks, asudes logistiliselt heas asukohas – asulat läbivate erinevate riigiteede ristumiskohas. 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee km 0-10 teeprojekti (Teedeprojekt OÜ, töö nr T01518) raames (ehitustegevusega alustatud 2025. a lõpus) ehitatakse olemasolev ristumiskoht ümber – rajatakse ringristmik, sidus kergliiklustee ja tänavavalgustus. Juurdepääs planeeringualale on võimalik lahendada erinevatest suundadest riigiteede kaudu.

Kergliiklejatele on rajatud piki 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teed katkematu kergliiklustee.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Männi tänaval, vahetult planeeringuala kõrval ning Kesktänaval.

Lähima kontaktvööndi hoonestuse moodustavad vahetus läheduses tootmishooned, ehitisealuse pinnaga ca 1300-2700 m². Tegemist on lamekatusega vanemate silikaattellisest hoonete (sh garaažid) ning rekonstrueeritud sandwich-paneeliga kaetud hoonestusega, mille kõrgus on varieeruv, suurimad hooned ca 11 m kõrgused. Idasuunda jäävad nõukogude perioodil ehitatud 2-4-korruselised korterelamud, mille hulgas on nii paneelmaju kui silikaattellisest hooneid, nii lame- kui ka viilkatusega hooneid. Lõunasuunas, riigitee ja Mõra jõe vahelisel alal paiknevad hajusalt ja ebaregulaarselt üksikelamud ning üksikud ärihooned.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Vinkli	18501:001:1357	3207 m ²	transpordimaa 100%
Männi tn 7	18501:001:1373	1991 m ²	elamumaa 100%
Meistrite tee	29101:001:0331	1696 m ²	transpordimaa 100%
Männi tee 1	18502:003:0105	10482 m ²	tootmismaa 100%
22260 Vana-Kastre - Roiu tee L2	18502:003:0033	83306 m ²	transpordimaa 100%
22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T44	29101:001:1447	1133 m ²	transpordimaa 100%
22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee	18502:003:0035	47793 m ²	transpordimaa 100%

Ühiskondlikest hoonetest asuvad Roiu alevikus lasteaed ning raamatukogu. Lasteaiaga samas hoones tegutsevad perearstikeskus, hambaravikabinett ning apteek. Olemasolev noortekeskus tegutseb Männi tn 8 aadressil asuvas kortermajas.

Kesktänav 4a maaüksusel on kehtiv Roiu teenuskeskuse detailplaneering, millega on lisaks piirkonna elanikke teenindavale multifunktsionaalsele teenuskeskusele kavandatud puhkeala koos erinevatele vanusegruppidele suunatud puhke- ja spordiotstarbeliste atraktsioonidega. Tegemist on puhkealaks sobiliku elamutevahelise avara keskkonnaga, kuhu on soovitatav rajada ka Männaste maaüksusel paiknevad pallimänguplatsid, mis kuuluvad likvideerimisele.

Planeeritud kaubandushoone on antud asukohta sobilik, paiknedes Roiu aleviku kesksel alal, oluliste teede ristumiskohas ning ühistranspordipeatuste vahetus läheduses, võimaldades kavandada piirkonna elanikke teenindavad kaasaegse kaubandushoone. Kavandatud hoonestuse struktuur ning

mahud on keskkonda sobilikud, arvestades olemasoleva hoonestusega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. Maakasutus

Detailplaneeringuala moodustavad järgmised maaüksused:

- **Männaste** (29101:001:1446, 10160 m², üldkasutatav maa 100%);
- reformimata maa **Männi tn 9** (29101:001:0733, 1843 m², sihtotstarbeta maa 100%);
- reformimata maa (29101:001:0775, 318 m², sihtotstarbeta maa 100%);
- **Männiku alajaam** (18502:003:0003, 48 m², tootmismaa 100%);
- osaliselt **Meistrite tee** (29101:001:0331, 1696 m², transpordimaa 100%).

5.2. Teed, tänavad, juurdepääs

Planeeringuala piirneb põhjasuunast Meistrite teega ning ida- ja läänesuunast asulasiseste riigiteedega 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee km 6,94-7,08 (Oja tänav) ja 22260 Vana-Kastre - Roiu tee km 9,67-9,83 (Männi tänav), mille kaudu on võimalik juurdepääs planeeringualale. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 1617 ja 708 autot.

22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teelt, Männaste kinnistu loodenurgast, on rajatud juurdepääs kinnistule, mille kaudu on tagatud juurdepääs ka Vinkli ja Männi tn 5 maaüksustele. Läbi Männaste kinnistu on rajatud kruusakattega tee.

22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee (Oja tänav ja Kesktänav) äärde on rajatud kergliiklustee, mis jääb osaliselt Männaste maaüksusele.

22260 Vana-Kastre-Roiu tee (Männi tänav) ääres on olemasolevad bussipeatused. Erinevatel teepooltel asuvate peatuste nõuetekohane vahekaugus on tagamata ning bussitaskud rajamata.

5.3. Ehitised

Männaste katastrüksusel hooned puuduvad. Rajatistena on ehitisregistris registreeritud:

- tuletõrjehüdrant ROI_003 (ehitisregistri kood 221483332);
- survekanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 221351310);
- vee liitumistorustik (ehitisregistri kood 221477610);
- kanalisatsiooni liitumistorustik (ehitisregistri kood 221477611);
- kinnistussisene veetoru (ehitisregistri kood 221477950);
- kinnistussisene kanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 221477951);
- side õhu-ja kaabelliin (ehitisregistri kood 221368485)

Kinnistu keskele on rajatud asfaltkattega korvpalliplats ning haljasalale võrkpalliväljaku postid. Metsa on paigaldatud välikäimla.

Männi tn 9 katastrüksusel asub üks hoone - olmehoone (ehitisregistri kood 104035789, peamine kasutamise otstarve – muu toitlustushoone, ehitisealune pind 367,0 m²). Hoones tegutseb toidukauplus. Rajatud on asfaltkattega parkla. Parkimisala äärde on paigaldatud infostendid.

Kinnistul asuvad mitmed tehnovõrgud.

Männiku alajaam katastrüksusel paikneb Männiku (Kuuste) alajaam-jaotusseade.

Reformimata maal (29101:001:0775) registreeritud ehitised puuduvad. Maatükil paikneb ca 21 m² suurune silikaattellisest 1-korruseline hoone ning maa-alune mahuti.

5.4. Reljeef, haljastus

Reljeefilt on planeeritav ala suhteliselt ühtlane, kerge languga lõunasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 2.20 m (abs 52.71...54.94 m).

Planeeringuala on osaliselt kaetud loodusliku rohealaga. Männaste kinnistu põhjapoolses osas kasvab kõrghaljastus – hariliku männi kooslusega metsatukk. Üksikuid puudegrappe esineb ka planeeringuala idaservas (harilikud männid, arukased, harilikud vahtrad).

5.5. Tehnovõrgud

Männi tn 9 kinnistul on olemas liitumised tehnovõrkudega – ühisvee- ja ühiskanaliseerimisvõrgu ning elektri- ja sidevõrguga.

Planeeringualale jääb Männiku alajaama kinnistu, kus paikneb Männiku (Kuuste) alajaam-jaotusseade. Ala läbivad arvukad tehnovõrgud (elektri õhu- ja maaliinid, sidekaablid, gaasitorustik, ühisvee- ja ühiskanaliseerimisitorustikud, mis teenindavad naaberkinnistuid. Olemasolevate tehnovõrkude kaudu on võimalik tagada vajalikud ühendused planeeritud kruntidele.

5.6. Kitsendused, piirangud

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Alal ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 10 m. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringualale jäävad mitmed tehnovõrgud ja -rajatised ning nende kaitsevööndid:

- A- ja/või B-kategooria gaasitorustik + kaitsevöönd 1 m mõlemal pool torustikku;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) + kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
- Elektriõhuliin alla 1 kV + kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- Elektri maakaabelliin + kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
- Sidetrass + kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
- Ühisvee- ja ühiskanaliseerimisitorustik + kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustikku.

Geoloogilise kaardi 1:50 000 andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus esineb kõrge reostusohhtlikkuse tase.

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldus pinnases on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringuala asub Tartu lennuvälja lähenemisectoris, samas lennuraja lävest kaugel. Maapinnast üle 45 meetri kõrgused ehitised (sh korstnad, mastid jmt) tuleb lennundusseaduse § 35 lg 2 kohaselt kooskõlastada Transpordiametiga.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6. PLANEERIMISETTEPANEK

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringuga kavandatakse olemasolevale hoonestamata alale uus kaubandushoone, et parendada piirkonna elanike juurdepääsu kaasaegsele ja mitmekülgse valikuga toidukauplusele ning võimalusel ka teistele täiendavatele teenustele.

Kaubandushoone (pos 2) on planeeritud vahetult olulise teedevõrgustiku äärde, tagades hea nähtavuse ja ligipääsetavuse erinevatest suundadest liiklejatele, sh kergliiklejatele. Hoonestusstruktuuri kavandamisel on arvestatud Männi tänava äärse väljakujunenud struktuuri ja põhimõttelise ehitusjoonega. Uushoonestus järgib olemasoleva hoonestuse kaugust tänavast ning joondatust/orientatsiooni. Planeeritud ehitusmaht on kavandatud suurusel, mis võimaldaks rajada optimaalse suurusega kaubanduspinna ning vajadusel veel täiendavaid kaubandus- ja teenuspindasid. Männi tn 9 krundile on planeeritud ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ning multifunktsionaalse ärihoone rajamiseks.

Planeeringuala loodepoolisel osal kasvav kõrghaljastus säilib võimalikult suures osas. Tegemist on linnahaljastuse seisukohast olulise tervikliku haljasgrupiga, millest tulenevalt selle killustamist ette ei nähta. Haljasala tarbeks eraldatav krunt säilib üldkasutatava maana ning jääb avalikku kasutusse. Rekreatiivset ja puhketegevust võimaldavad atraktsioonid ja elemendid on ruumiliselt sobilikum rajada munitsipaalomandisse kuuluvale Kesktänav 4a kinnistule, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud piirkonna teenuskeskus ning väliruum puhke- ja spordirajatistele.

Planeeringulahendusega on kavandatud Männi tänava äärde kergliiklustee pikendus, mis seob tervikuks varasemate projektlahendustega (Riigitee nr 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla km 0-10 ehitusprojekt; Vana-Kastre-Roiu kergliiklustee ehitusprojekt) Oja ja Männi tänavate äärde kavandatud kergliiklusvõrgustiku, tagades nõuetekohase ja turvalise liiklemise bussipeatuste ning olemasoleva ja kavandatava kaubandushoone vahel.

Planeeringuga on tehtud ettepanek Männi tänava äärsete bussipeatuste/-taskute asukohtade osas, arvestades kehtivate normatiividega, uute planeeritud juurdepääsudega kruntidele ning teeületuskohtadega.

Arvestades olemasoleva asustuskeskkonnaga, hea ligipääsetavusega ning toimiva tehnilise taristuga, on planeeritav lahendus olemasolevasse piirkonda ja asukohta sobilik.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse hõlmatud maaüksustest moodustatakse kokku 7 krunti:

- 1 üldkasutatava haljasala maa (Üm) krunt, mis moodustatakse Männaste maaüksusest (pos 1);
- 2 ärimaa (ÄK/ÄV/ÄB) krunti (pos 2, 4), millele määratakse ehitusõigus äri- ja kaubandushoonete püstitamiseks ja/või laiendamiseks;
- 1 sihtotstarbeta (S) krunt (pos 3), olemasoleva katastriüksuse piiride ulatuses. Lubatud liita krundiga pos 2.
- 1 tootmismaa krunt (T, pos 5), olemasoleva Männiku alajaam katastriüksuse piiride ulatuses. Asub olemasolev alajaam.

- 2 transpordimaa (LT) krunti (pos 6, 7), mis moodustatakse Männaste ja Männi tn 9 maaüksustest olemasoleva ja planeeritud kergliiklustee väljakruntimiseks.

Planeeritud krundijaotus on kajastatud joonisel 4.

6.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Ehitusõigus sisaldab ehitusloa ja -teatise kohustuslikke hooneid. Täiendavalt on lubatud hoonestatavatele kruntidele pos 2 ja 4 rajada üks kuni 20 m² suurune hoone ning põhihoone kasutamise funktsioonist vajalikud rajatised (nt prügimaja, jalgrataste varjualune jms).

Planeeritud hoonete katustele on lubatud paigutada hoonete tehnoloogilisi osasid ja seadmeid (sh tehnoruumid, kütte- ja ventilatsiooniagregaadid, päikesepaneelid jms).

Kõikidele hoonestatavatele kruntidele on lubatud maa-aluse korruse rajamine, arvestades ehitusgeoloogilise uuringu tulemusi. Lubatud on vajadusel hoonesisese ja maa-aluse parkla rajamine.

Planeeringuala asub Tartu lennuvälja lähenemissektoris, samas lennuraja lävest kaugel. Lennundusseaduse § 35 lg 2 kohaselt tuleb Maapinnast üle 45 meetri kõrgused ehitised (sh korstnad, mastid jmt) kooskõlastada Transpordiametiga. Kavandatavate hoonete ja ehitiste kõrgused jäävad alla 45 m.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete (sh kuni 20 m² suuruste väikeehitiste) püstitamine keelatud.

Teenindavaid rajatisi (sh jalgrataste varjualune, prügimaja jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonete paigutamisel on soovitatav lähtuda Männi tänava äärsest väljakujunenud põhimõttelisest ehitusjoonest ning olemasolevate hoonete orientatsioonist.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala kaugus naaberkruntidest on minimaalselt 4 m ning tänavamaast 10-27 m (arvestab olemasoleva väljakujunenud hoonestusfrondiga).

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

	Ärihoone (pos 2)	Ärihoone (pos 4)
Maksimaalne korruselisus (maapealne/maa-alune korrus)	2/-1	1/-1
Katusekalle	0-20°	
Katuse tüüp	lame, kald, viil	

Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Katusekatte värvus	lahendada projekteerimisel
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, metall, klaas vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	lahendada projekteerimisel soovitavalt kuni 0,4 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Arvestada universaalsaisaini põhimõtetega. Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid, vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Hoonete projekteerimisel tuleb teostada radooniuuring ning vajadusel rakendada meetmeid radooni kaitseks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones.

Arhitektuursetes lahendustes on soovitatav rakendada hoonemahtude liigendamist ning kombineerida välisfassaadidel erinevaid materjale. Tänavate poolsed fassaadid peavad olema esinduslikud.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja atraktiivseid materjale. Kogu krundisisene hoonestus ja maapealsed rajatised peavad üksteisega arhitektuurselt ja välisviimistluselt kokku sobima. Maa-aluste korruste projekteerimisel tuleb arvestada ehitus-geoloogiliste tingimustega vundamentide projekteerimiseks.

Päikesepaneelide paigaldamisel katusele või fassaadile tuleb arvestada, et need harmoneeruksid arhitektuurse terviklahendusega ning ei oleks silmapaistvalt domineerivad.

Enne hoonete ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendused esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

6.6. Tänavate maa-alad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Teed ja tänavad

Uusi teid ei tänavad ei planeerita. Planeeringualale jäävad olemasolevate ja planeeritud kergliiklusteede alune maa krunditakse välja ning moodustatakse transpordimaa krundid.

6.6.2. Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee (Oja tänav), 22260 Vana-Kastre - Roiu tee (Männi tänav) ja Meistrite tee kaudu. Juurdepääsude planeerimisel on arvestatud riigitee projektiga.

Krundile pos 1 (üldkasutatav haljasala) juurdepääs on planeeritud olemasoleva juurdepääsutee kaudu 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teelt. Kergliiklejad pääsevad haljasalale Oja tänava äärses olemasoleva kergliiklustee kaudu.

Krundile pos 2 (kaubandushoone) juurdepääsuks on planeeritud kaks uut mahasõitu – 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teelt ja 22260 Vana-Kastre - Roiu teelt.

Kruntidele pos 3 ja pos 5 (Männiku alajaam) ligipääs on kavandatud kruntide pos 2 ja pos 4 kaudu, milleks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Krundile pos 4 säilib olemasolev juurdepääs Meistrite teelt.

6.6.3. Kergliiklus ja ühistransport

Kergliiklejate ligipääs planeeringualale on kavandatud olemasoleva, varem projekteeritud ning planeeritud kergliiklusteede võrgustiku kaudu, millega ühendatakse planeeringualasisesed jalgteed. Kavandatava kergliiklusteede võrgustiku kaudu on võimalik tagada piirkonna elanike sujuv ja mugav liiklemine erinevate tõmbepunktide vahel (elamualad, bussipeatused, kaubandushooned jms).

Planeeringualale jääv riigiteede äärne olemasolev ja planeeritud avalikult kasutatav kergliiklustee on ette nähtud välja kruntida transpordimaa kruntideks (pos 6 ja pos 7). Kergliiklustee katendiks on ette nähtud asfaltbetoonkate.

Krundisisesed jalgteed tuleb projekteerida laiusena, mis võimaldab mugavat kergliiklejate liiklemist ja talvist teehooldust. Planeeringujoonistel näidatud krundisisesed kergliiklejate alad (jalgteed) on illustratiivsed ning täpsed lahendused antakse projekteerimisel.

22260 Vana-Kastre - Roiu tee (Männi tänav) ääres, vahetult planeeringualaga piirnevas lõigus, asuvad olemasolevad bussipeatused, mis on nõuetekohaselt välja ehitamata. Planeeringuga on tehtud põhimõtteline ettepanek bussipeatuste perspektiivseks ümberpaigutamiseks, et oleks tagatud vastakuti asetsevate peatuste nõuetekohased vahekaugused ning sobilike parameetritega bussitaskud bussi peatumiseks. Bussipeatuste rekonstrueerimine ei ole kohustuseks ega eelduseks käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel.

6.6.4. Parkimislahendus

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, maapealsena. Lubatud on parkimine lahendada hoonemahus, vajadusel ka maa-alusena. Krundisisesel liiklus- ja parkimiskorralduse kavandamisel on arvestatud standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud põhimõtetega (sh parkimisalade mõõdud).

Tabelis 4 on näidatud planeeritud kruntide standardist tulenev parkimiskohtade normatiivne vajadus, mida on lubatud täpsustada projekteerimisel ning korrigeerida vastavalt reaalsele vajadusele, sh põhjendatud juhul ka vähendada kohtade arvu.

Ärimaa kruntide (kauplused) parkimisnormatiiv on arvutatud vastavalt maksimaalsele lubatud brutopinnale ning arvestab keskuse klass II kuni IV standardit. Planeeritud on invakohad ning krundile pos 2 ruumivajadus elektriautode laadimiskohta rajamiseks.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Sõidukite parkimis-normatiiv	Normatiivne sõidukite parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv
Pos 2 (suletud brutopind ca 2800 m ²)	1/100 ((sb – m ²)	28	1/100 (sb – m ²)	28 min 6
Pos 4 (suletud brutopind ca 500 m ²)		5	1/10 (töötaja kohta)	5 min 6

Avatud parklaalad tuleb liigendada haljastusega (sh vallide, hekkide ja varjuandvate puudega) väiksemateks gruppideks. Parkimiskohtade vahelised eraldussaad (min laiusena 2,5 m) tuleb haljastada põõsaste, puhmaste ja puudega, vältida nn murusaari. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta.

Krundisisesed liiklusalused pinnad, parkimisalad ning jalgteed tuleb kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh parkimiskohtadele sademevett läbilaskvad katendid; nt betoonkivi, murukivi). Katendi tüüp antakse projekteerimisel. Kogu kõvakattega pindade rajamine vettpidava kõvakattega

(sh asfalt) ei ole lubatud.

Põhijoonisel (joonis 4) näidatud parkimislahendus on põhimõtteline ning parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne suurus ja asukohad.

Jalgrataste parkimislahendus (asukoht, kohtade arv) tuleb täpsustada projekteerimisel. Parkimiskohad tuleb paigutada hoonesse juurdepääsude lähedusse. Soovitav on jalgrataste parkimisalad katta varjualusega või kavandada hoone mahtu. Jalgrataste parkimislahendus antakse projekteerimisel (sh parkimiskohtade asukohad).

Riigiteel parkimine ning riigiteele tagurdamine ei ole lubatud.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Üldkasutatav maa

Planeeringualal asuvast olemasolevast kõrghaljastusest jääb valdav osa planeeritud üldkasutatava maa krundile pos 1, mis on planeeritud avalikuks haljasalaks. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses võimalikus mahus. Lubatud on hooldusraie.

6.7.2. Kruntide haljastus ja piirded

Kruntide pos 2 ja 4 hoonestusest, liiklusalustest pindadest ja parkimisaladest vabaks jäävad alad tuleb haljastada. Haljastatava maa-ala osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 15%, millest omakorda vähemalt 60% peab olema kõrghaljastatud (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga). Kõrghaljastuses on soovitatav eelistada kõrgeid põõsaid ning madalaid puid.

Lubatud on kruntidel pos 2 ja pos 4 kasvava olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine ning asendamine uute isenditega. Joonisel 4 tähistatud haljastatavad alad ja kõrghaljastuse lahendus on illustratiivne. Näidatud on soovituslikult olemasolev säilitatav kõrghaljastus.

Projekteerimisel tuleb hoone ehitusprojekti osana anda terviklik välisruumi lahendus – jalgteed, katendid, jalgrataste parkimine, haljastus, välisvalgustus, väikevormid, pingid jms.

6.7.3. Piirded

Krundi piiramist piirdeaedadega ette ei ole nähtud. Kruntide piiritlemine on lubatud sobivuse korral haljastusega (nt madalad hekid, põõsasistutus).

6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kastre valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normidele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Maapealsed eraldiseisvad prügikonteinerid tuleb ümbritseda varjualusega (prügimaja). Lubatud on süvakonteinerite paigaldamine.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide maapinna kõrguste olulist muutmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida (ümberpaigutada/ühtlustada) planeeritud hoonete alustel aladel ning planeeritud teedel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee juhtimine haljasaladele ja rajatavasse (varem projekteeritud) sademeveekanalisatsiooni.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Reljeefi korrigeerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Keelatud on

sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale (sh riigitee alusele maale ja teekraavidesse).

Vertikaalplaneerimise põhimõtted (sh vajalikud kalded) antakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega (sh kuni 20 m² suurused hooned). Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Krundil pos 4 asuva olemasoleva hoone rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb arvestada täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamise vajadusega, kuna hoone on ehitatud kokku naaberkinnistul asuva hoonestusega.

Planeeritud hooned on IV kasutusviisiga (kogunemishooned) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoone täpsed mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude põhimõttelised lahendused antakse edasise planeerimise käigus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Planeeringu koosseisus kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest. Valgustuse kavandamisel lähtuda Transpordiameti juhendist „Riigiteede valgustuse kavandamine“.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks kruntidele pos 2 ja pos 4, et tagada ligipääs kruntidele pos 3 ja pos 5. Servituudialad on tähistatud joonisel 4.

Servituudid isikliku kasutusõigusena tuleb seada vajadusel tehnovõrkude rajamiseks eraomandis ja vajadusel munitsipaalomandis olevatele kinnistutele. Servituudialad täpsustatakse projekteerimisel, kui on selgunud projekteeritavate tehnovõrkude asukohad.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;

- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

6.13.1. Looduskeskkonna kaitse

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

Planeeringu realiseerimisel muudetakse planeeringualal paratamatult senist keskkonda, mille tulemusel avaldub teatav mõju loomastikule ja linnustikule, vähendades elutegevuseks sobilikku keskkonda. Planeeringualast ca 25% jääb loodusliku ilmega rohealaks, kus säilib olemasolev kõrghaljastus. Antud ala pakub jätkuvalt sobivaid elupaikasad lindudele ja väikeloomadele. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimeistikule ega loomastikule.

6.13.2. Mõju kliimamuutuste leevendamisele

Paljud kliimamuutustega kaasnevad nähtused (sagenevad tormid, tulvad, suurenev sademete hulk, üleujutused, temperatuuri äärmused) on osaliselt leevendatavad rohealade kaudu. Kliima soojenemise pidurdamiseks on vajalik vähendada inimtekkeliste kasvahoonegaaside atmosfääri paiskamist. Planeeritud ärihoonete rajamisel ei kavandata uute oluliste heitallikate teket (kasutatakse keskkonnasäästlikke küttelahendusi) ning olemasoleva kõrghaljastuse ulatuslikku raiet, mis võiks vähendada süsiniku talletamist ja sidumist. Planeeringualal säilib ca 25% alast rohealana, mille kõrghaljastus säilitatakse.

Tõenäoliselt sagenevad tulevikus sajuperioodid ning sademete hulk, mis võib põhjustada üleujutusi. Ala ei jää veekogudest tingitud üleujutusohuga alale, millest tulenevalt võib eeldada, et otsest üleujutusohu alal ei esine. Sademetest tingitud lokaalse üleujutuste mõju vähendamiseks tuleks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi, mis aitavad sademevee koguseid puhverdada ning minimeerida kõvakatteliste pindade kasutamist. Planeeringualal säilib piisavas ulatuses haljasalasad sademevee hajutamiseks ja imutamiseks. Lisaks on teedelt ja parklatest võimalik sademevett juhtida ära rajatava sademeveekanalisatsiooni kaudu. Arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ja mahtu, ei ole ette näha kavandatava tegevuse olulist mõju kliimamuutusele.

6.13.3. Loodusvarade kasutamine, jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Kavandatav tegevus ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist.

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladustada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Kastre valla jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Olmejäätmed tuleb sorteerida vastavalt kehtivatele normidele ja koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kastre valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.13.4. Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringualale lähimad veekogud asuvad ca 150-180 m kaugusel lõunasuunas – Mõra jõgi ja Roiu järv.

Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine on kavandatud ühisvõrkude kaudu. Reovesi kogutakse planeeringualalt kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski. Uute puurkaevude rajamise vajadus veevarustuse tarbeks puudub.

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist ning eelisatutult kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme (rohealad, viibetiigid, imbkraavid). Soovitatav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine. Sellest tulenevalt on sademevesi planeeritud võimalikult suures ulatuses krundisisest juhtida haljasaladele ja immutada (nt katustelt kogunev puhas sademevesi). Täiendavalt on võimalik sademevesi juhtida varasemalt projekteeritud ning rajatavasse sademeveekanalisatsiooni, mis suubub Poriojja. Vajadusel tuleb parklatest kogunev sademevesi puhastada õli- ja liivapüüduris.

Arvestades kavandatud veevarustuse, reovee ja sademeveelahendust, ei ole DP realiseerimisega oodata olulist mõju pinnaveele ega põhjavee režiimile või kvaliteedile.

6.13.5. Müra, vibratsioon, õhukvaliteet

Planeeritav ala asub riigiteede ristumiskohas, kuid arvestades, et tegemist on piiratud kiirusega asulasisesel tiheasustusalaga ning pigem madala liiklussagedusega piirkonnaga, võib eeldada, et liiklusrütmide tasemed ei põhjusta olulisi häiringuid. Lisaks võib kavandatud tegevuse liigitada V kategooriasse (äri- ja tootmise maa-alad), millele ei ole seatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ keskkonnamüra nõudeid.

Planeeritud tegevuse tagajärjel ei ole oodata piirkonnas müra- ja vibratsioonitaseme olulist suurenemist ega õhukvaliteedi halvenemist. Müra tekitavad tehnoeadmed tuleb kavandada elamualadest kaugemal asuvasse hooneosadesse (sh tehnoeadmete välised agregaadid).

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid (sh müra, vibratsioon, tolmu), kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, on tegu lühiajalise häiringuga. Ehitustegevuse perioodil esineda võivate häiringute vältimiseks tuleb vältida õiseid mürarikkeid ehitustööd. Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.

Nii ehitustegevusega kui ka ärihoonete kasutamisega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

6.13.6. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge või väga kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskuspotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle

kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radoonihjemeetmed.

Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tuleb projekteerimisel tulenevalt radooniuuringu tulemustest vajadusel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks, sh kasutada radoonikilet ja vundamenti tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse mitte projekteerida).

6.14. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised. Planeeringualast lõunasuunda, ca 70 m kaugusele, teisele poole Oja tänavat jäävad Mõra jõe äärsele alale kunagine Roiu karjamõis ning selle koosseisu kuulunud kõrts, meierei, sepikoda ja veski. Kunagine mõisakompleks ei ole säilitanud oma kompleksust ning on erinevate kruntide vahel killustatud. Planeeritav ala moodustab koos naabruses asuvate olemasolevate äri- ja tootmishoonetega eraldiseisva hoonetegrupi, mis on ruumiliselt eraldatud ajaloolise hoonestusega maa-aladest. Seega ei ole kavandatava tegevusega ette näha negatiivse mõju avaldumist pärandkultuuri objektidele.

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes – hoonestamata roheala saab osaliselt uue funktsiooni. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva hoonestusstruktuuri ja -funktsiooni põhimõtteid ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud tiheasustatud keskkonna laiendamiseks, parendades muuhulgas kvaliteetse ja kaasaegse kaubanduse ja teeninduse kättesaadavust. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetset ja keskkonda sobivat uushoonestust. Seega ei põhjusta uute kaubandusfunktsiooniga ärihoonete lisandumine keskkonda olulist negatiivset kultuurilist mõju.

Kaubanduse ja teenuste kättesaadavuse parendamine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning ka kogukonna elavdamisele. Muuhulgas tõuseb piirkonna väärtus elukeskkonnana.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskooormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

6.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- Tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga.
- Tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise ja gaasipaigaldise kaitsevööndis, mis on kooskõlas määrukses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga.
- Tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määrukses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.

6.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringu realiseerimise orienteeruv tegevuskava ja täpsed tingimused antakse edasise planeerimise käigus.