



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP13622**

**Kõivuküla, Kastre vald, Tartumaa**

# **AGE DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Age Projekt OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu  
2023**

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	5
2.2. Kehtivad piirangud.....	7
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	8
4. Planeeringu lahendus.....	9
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
4.2. Krundi ehitusõigus .....	10
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	11
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	12
4.7. Ehitistevahelised kujad .....	12
4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	12
4.8.1. Veevarustus.....	12
4.8.2. Tuletõrje veevarustus.....	12
4.8.3. Heitvee kanalisatsioon .....	13
4.8.4. Sademevee kanalisatsioon .....	13
4.8.5. Elektrivarustus .....	13
4.8.6. Sidevarustus.....	13
4.8.7. Soojavarustus.....	13
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	15
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	15
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	16
4.13. Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	16
4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	17
4.15. Planeeringu elluviimise võimalused .....	17
5. Kooskõlastuste koondtabel.....	19

---

<i>JOONISED</i> .....	20
1. Situatsiooniskeem M1:10 000.....	21
2. Olemasolev olukord M1:500 .....	22
3. Kontaktvöönd M1:5000.....	23
4. Põhijoonis M1:500 .....	24
5. Tehnovõrgud M1:500 .....	25
6. Illustratsioon .....	26
7. Edeage maaüksuse detailplaneeringus kehtetuks muutuva osa joonis M1:2000 .....	27

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Planeeringualal kehtib Haaslava Vallavolikogu 19.oktoobri 2007.a otsusega nr 85 kehtestatud "Edeage maaüksuse detailplaneering". Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-alal kehtiva detailplaneeringu muutmine (ehitusõiguse määramine, krundipiiride muutmine, lahenduse andmine tehnovõrkudega varustamisele).

### Lähtedokumendid

- Kastre Vallavalitsuse 04. august 2022 a. korraldus nr 386 „Kõivukülas asuva Age detailplaneeringu algatamine“ ning sama korralduse lisa 1 „Lähteseisukohad Age detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks“.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud detsembris 2021 kuni novembris 2022 mõõdistatud järgmisi töid:

- Mäger Poegadega tööd nr MP-790/21, MP-825/22, MP-826/22, MP-827/22;
- FIE Maido Konks tööd nr MK-102-2/22, MK-103-2/22, MK-104-2/22;
- Geodeesia OÜ töö nr GE-3226.

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- Edeage maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 19.10.2007 otsus nr 85);
- Haaslava valla üldplaneering;
- Kastre valla arengukava aastateks 2019-2026;
- Kastre valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030;
- Planeerimisseadus;
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Kastre vallas Kõivukülas järgmiseid kinnistuid:

- Age tee 1 (katastritunnus 18502:003:0142, pindala 4674 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa);
- Age tee 3 (katastritunnus 18502:003:0144, pindala 3059 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa);
- Age tee 5 (katastritunnus 18502:003:0146, pindala 3470 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa);
- Age tee 7 (katastritunnus 18502:003:0148, pindala 1439 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa);
- Age tee 9 (katastritunnus 18502:003:0150, pindala 2820 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa);
- Age tee 11 (katastritunnus 18502:003:0152, pindala 484 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa);
- Age tee 13 (katastritunnus 18502:003:0154, pindala 326 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa);
- Age tee (katastritunnus 18502:003:0141, pindala 5781 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa, osaliselt hõlmatud ca 5580 m<sup>2</sup> suuruse maa-ala ulatuses).

Planeeringuala suurus on ca 2,18 ha.



**Foto 1.** Vaade planeeringualale. Planeeringuala piir on tähistatud punase joonega. Allikas: Maa-ameti fotoladu.

Kastre Vallavalitsuse 30.03.2022 korraldusega nr 176 on väljastatud ehitusload üksikelanute püstitamiseks katastriüksustele Age tee 1, Age tee 3, Age tee 5 ja Age tee 9. Ehitisregistri andmetel on Age tee 3, Age tee 5 ja Age tee 9 katastriüksusele on üksikelanud juba püstitatud ning Age tee 3 katastriüksuse hoonele on väljastatud kasutusluba 03.02.2023.

Kastre Vallavalitsuse 07.07.2022 korraldusega nr 360 on väljastatud ehitusluba Haage tee L1//Kõivuküla, Age tee ja Age tee 5//11 maaüksustel vee- ja kanalisatsioonitorustiku, tuletõrje veemahutite ja hüdrantide rajamiseks.

Planeeringuala katastriüksused on moodustatud Edeage maaüksuse detailplaneeringu alusel. Edeage maaüksuse detailplaneeringuga on määratud kruntidele järgmine ehitusõigus:

- 1) Hoonete suurim lubatud arv – Age tee 1//3//5//9 katastriüksustel 2 hoonet, Age tee 7//11//13 katastriüksustel 1 hoone;
- 2) Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – Age tee 1//5//9 katastriüksustel 400 m<sup>2</sup>, Age tee 3 katastriüksusel 350 m<sup>2</sup>, Age tee 7//11 katastriüksustel 50 m<sup>2</sup> ning Age tee 13 katastriüksusel 30 m<sup>2</sup>;
- 3) Hoonete suurim lubatud kõrgus – Age tee 1//3//5//9 katastriüksustel 8,5 m, Age tee 7//11//13 katastriüksustel 5 m.

Arhitektuurinõuetena on määratud:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus – elamul kuni 2 korrust, abihoonel kuni 1;
- 2) Põhilised välisviimistlusmaterjalid – kombineerituna kivi, laudvooder, klaas, krohv.
- 3) Lubatud katusekallete vahemik – 15-45°;
- 4) Katusekattematerjal: määrata ehitusprojekti koosseisus;
- 5) Harjajoon – elamutel risti või paralleelselt planeeritud teega;
- 6) Piirded – kuni 1,5 m kõrgune puit- või võrkaed või hekk.

Juurdepääs kruntidele toimub Haage tee (18501:001:1470, transpordimaa) ja Age tee (18502:003:0141) kaudu.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid**

<b>Katastriüksuse nimi</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>
Haage tee L1	18501:001:1470	transpordimaa 100%
Age tee 22	18502:003:0159	elamumaa 100%
Age tee 20	18502:003:0158	elamumaa 100%
Age tee 18	18502:003:0157	elamumaa 100%
Age tee 14	18502:003:0155	elamumaa 100%
Age tee 12	18502:003:0153	elamumaa 100%
Age tee 10	18502:003:0151	elamumaa 100%
Age tee 8	18502:003:0149	elamumaa 100%
Age tee 6	18502:003:0147	elamumaa 100%
Age tee 4	18502:003:0145	elamumaa 100%
Age tee 2	18502:003:0143	elamumaa 100%

Planeeringuala piirneb loode poolsest küljest Haage teega, millel on kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu kohaselt kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja servast. Ülejäänud külgedest piirneb planeeringuala elamumaa kruntidega.

Planeeringuala on lage, puudub kõrghaljastus. Planeeringuala maapind on tasane. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 48,47 m – 49,86 m.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

Rajatistest asub planeeringualal, Age tee 11 katastriüksusel olemasolev puurkaev hooldusalaga 10 m. Age tee 13 katastriüksusel asub olemasolev alajaam Taade:(Kuuste).

Tabelis 2 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

**Tabel 2. Olemasolev olukord**

<b>Address</b>	<b>Pindala</b>	<b>Katastriüksuse sihtotstarve</b>	<b>Olemasolev ehitisealne pindala<sup>1</sup></b>
<b>Age tee 1</b>	4674 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	-
<b>Age tee 3</b>	3059 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	143,3 m <sup>2</sup>
<b>Age tee 5</b>	3470 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	143,3 m <sup>2</sup>
<b>Age tee 7</b>	1439 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	-
<b>Age tee 9</b>	2820 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	143,3 m <sup>2</sup>
<b>Age tee 11</b>	484 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	-
<b>Age tee 13</b>	326 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	-
<b>Age tee</b>	5781 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%	-

## 2.2. Kehtivad piirangud

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit;
- Elektri maakaabelliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool äärmisest liinist 1 meeter;
- Alajaama kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit seinast;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus on 1 meeter mõlemal pool sideehitist;
- Puurkaevu hooldusala on 10 meetrit;
- Kohaliku tee (Haage tee) kaitsevöönd on 20 m äärmise sõiduraja servast.

<sup>1</sup> Andmed vastavalt Ehitisregistris toodule

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Kõivukülas ca 10 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeritava ala asukoht on toodud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ning looduskaitsealused objektid. Lähim looduskaitsealune objekt (Age oru hoiuala) asub planeeringualast ca 200 m kaugusel läänes.

Planeeringualast loodesse jääb asfaltkattega kaheasuunalise liiklusega Haage tee, mille kaitsevöönd 20 m ulatub planeeringualale. Planeeringualasse kaasatud Aga tee on kaheasuunaline kruusakattega tee.

Kontaktvööndi krundistruktuur on korrapärane. Krundid on moodustatud Edeage maaüksuse detailplaneeringu kohaselt. Kruntide suurused jäävad vahemikku 1723 – 5473 m<sup>2</sup>. Tegemist on elamumaa kruntidega, mis on valdavalt hoonestatud, kuid on ka hoonestamata krunte. Hoonestuse näol on tegemist valdavalt 2-korruseliste üksikelamutega. Üksikelamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 176 - 296 m<sup>2</sup> ning kõrgused vahemikku 6,1 – 8,7 m. Hoonete arv kontaktvööndis asuvatel hoonestatud kruntidel on kuni kolm hoonet (1 põhihoone ning 2 abihoonet).

Lähiala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud krohvi ja puitlaudist. Katusetüüpidest esineb viil- ja kelpkatuseid. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 15-45°.

Planeeringualast loodesse, teisele poole Haage teed, jäävad hoonestamata maatulundusmaa kinnistud.

Planeeringualale lähimad ühistranspordi peatused jäävad planeeringualast kagusse ca 1,1 km kaugusele (peatus „Roiu kauplus“) ning ca 1,1 km kaugusele loodesse (peatus „Kure“).

Kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala elamumaa maa-alal. Koostamisel oleva Kastre valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala elamumaale ning osaliselt segaotstarbega maale. Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Haaslava valla üldplaneeringuga ning koostamisel oleva Kastre valla üldplaneeringuga.

Planeeringulahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse, krundistruktuuri ning ehitusõiguse määramisel on lähtutud Haaslava valla kehtivast üldplaneeringust ja naaberlade situatsioonist. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.



## 4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendusega muudetakse kehtivat Edeage detailplaneeringut. Planeeringu lahendus näeb ette planeeringuala kruntide piiride muutmise ning ehitusõiguse määramise nelja üksikelamu ja kahe üksik- või kaksikelamu ehitamiseks. Lisaks moodustatakse kaks tootmismaa krunt.

### Planeeringu lahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Haaslava valla üldplaneeringuga. Kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala elamumaa funktsiooniga maa-alal.

Lähtudes kontaktvööndi situatsioonist ja olemasolevast olukorrast võib teha järgmised järeldused:

- Planeeringualale üksik- ja kaksikelamute rajamine olemasoleva hoonestuse mahuga kooskõlas rikastab piirkonda, tõstab selle esteetilist väärtust ning moodustab juba olemasolevate üksikelamutega ühtse elamuala.
- Kontaktvööndi kruntide suurused jäävad vahemikku 1723 – 5473 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringuga määratud elamumaal on minimaalseks krundi suuruseks määratud 1200 m<sup>2</sup>. Planeeritud elamukruntide pindalad jäävad vahemikku 1917 – 3059 m<sup>2</sup>. Planeeritud kruntide suurused on kooskõlas üldplaneeringu ning kontaktvööndis asuvate kruntidega.
- Kontaktvööndis asuvate üksikelamute ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 176 - 296 m<sup>2</sup> ning koos abihoonetega on ehitisealused pinnad kuni 450 m<sup>2</sup>. Sellest lähtuvalt on käesoleva planeeringuga määratud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks koos abihoonetega 380 - 400 m<sup>2</sup>, et sobituda olemasolevate hoonete mahtudega. Lisaks on arvestatud, et maksimaalne ehitisealune pind ei oleks rohkem kui 20% krundi pindalast.
- Hoonete arv kontaktvööndis asuvatel hoonestatud kruntidel on kuni kolm hoonet (1 põhihoone ning 2 abihoonet). Sellest lähtuvalt on käesoleva planeeringuga määratud hoonete suurim lubatud arv 3 (1 põhihoone ning 2 abihoonet).
- Planeeritav hoonete kõrgus on valitud samuti kontaktvööndis asuva hoonestuse eeskujul – kontaktvööndis asuvate hoonete kõrgused jäävad vahemikku 6,1 – 8,7 m, korruselisus on 2 ning seetõttu näeb käesolev planeering ette maksimaalseks kõrguseks põhihoonel 8,5 m ja korruselisuseks 2.
- Katusekallete ja –tüüpide määramisel on lähtutud kontaktvööndi hoonetest. Kontaktvööndi hoonestuse katusekalded jäävad vahemikku 15-45<sup>0</sup>, katusetüüpideks viil- ning kelpkatuse. Vastavalt on planeeringuga määratud lubatud katusekaldevahemik 15-45<sup>0</sup> ning katusetüübid viil- ning kelpkatuse.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Haaslava valla üldplaneeringu ning kontaktvööndi situatsiooniga, mistõttu võib järeldada, et planeeringu lahendus on piirkonda sobiv.

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud 9 krunti – 2 üksik- ja kaksikelamu maa krunti, 4 üksikelamu maa krunti ning 3 tootmismaa krunti.

Age tee 1 katastriüksus jagatakse kaheks üksikelamu ja kaksikelamu krundiks (POS 1 ja POS 2). Age tee 5, Age tee 7 ja Age tee 9 katastriüksustest moodustatakse kolm üksikelamu maa krunti (POS 4, POS 5 ja POS 6). Lisaks moodustatakse Age tee 5 katastriüksusest üks tootmismaa krunt (POS 9). Olemasolevad Age tee 3 (POS 3), Age tee 11 (POS 7) ja Age tee

13 (POS 8) krundid säilivad olemasolevatena ning planeeringuga nende kruntide piire ei muudeta.

Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

**Tabel 3. Maakasutuse koondtabel**

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 1	Üksikelamu maa, kaksikelamu maa	2554 m <sup>2</sup>	Age tee 1 (18502:003:0142)	2554 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
POS 2	Üksikelamu maa, kaksikelamu maa	2120 m <sup>2</sup>	Age tee 1 (18502:003:0142)	2120 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
POS 3	Üksikelamu maa	3059 m <sup>2</sup>	-	-	-
POS 4	Üksikelamu maa	3403 m <sup>2</sup>	Age tee 5 (18502:003:0146)	3164 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
			Age tee 7 (18502:003:0148)	239 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
POS 5	Üksikelamu maa	1917 m <sup>2</sup>	Age tee 5 (18502:003:0146)	232 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
			Age tee 7 (18502:003:0148)	1139 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
			Age tee 9 (18502:003:0150)	546 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
POS 6	Üksikelamu maa	2336 m <sup>2</sup>	Age tee 7 (18502:003:0148)	62 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
			Age tee 9 (18502:003:0150)	2274 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
POS 7	Tootismaa	484 m <sup>2</sup>	-	-	-
POS 8	Tootismaa	327 m <sup>2</sup>	-	-	-
POS 9	Tootismaa	75 m <sup>2</sup>	Age tee 5 (18502:003:0146)	75 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%

## 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete (st nii ehitusloa kohustusega kui ka ehitusloa kohustuseta hooned) püstitamine keelatud. Hoonestusalal on lubatud ka teede, haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Krundi hoonestusala määramisel on lähtutud tuleohutus kujast ning planeeringualale ulatuvatest piirangutest. Maksimaalne hoonestusala on seatud põhjusel, et vajadusel oleks võimalik projekteerimise käigus planeeritavate hoonete asukohta vabamalt valida.

### 4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringuala kruntidele POS 1 ja POS 2 toimub Haage teelt ning ülejäänud kruntidele Age teelt.

Detailplaneeringu lähtetingimustes (Kastre Vallavalitsuse 04.08.2022 korralduse nr 386 lisa 1) on liikluskorralduse põhimõtete määramiseks toodud järgmine tingimus:

*Age tee katastriüksusel (katastritunnus 18502:003:0141) sõidutee osa (5,6 m) asfaldi freespuruga katmine  $h = 12$  cm ja siis 2,5x pindamine, alumine killustik kruuskild fr 12/16, keskmine killustik graniit fr 8/12, ülemine killustik graniit fr 4/8, sideaineks bituumenemulsioon C67B4 ja asfalteeritud kergliiklustee (laius 2,0 m) koos tänavavalgustusega, eraldus haljasalaga.*

Antud tingimuse täitmiseks on huvitatud isikul kokkulepe Kastre Vallavalitsusega, et tee ehitamise asemel võtab huvitatud isik kohustuse välja ehitada planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Age tee on planeeritud rajada 3 – 3,5 m laiusena ning tolmuva kattega. Tolmuva katte tagab vald.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Kruntidel POS 3, POS 4 ja POS 6 säilib olemasolev juurdepääs. Parkimine lahendada oma kinnistu piirides vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele. Üksikelamule ning paarismaja boksile ette näha vähemalt kaks parkimiskohta.

Kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu kohaselt on kohaliku tee kaitsevööndi laius 20 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist servast. Planeeringuga tee kaitsevööndisse hoonestust planeeritud ei ole.

### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu lähtetingimustes (Kastre Vallavalitsuse 04.08.2022 korralduse nr 386 lisa 1) on haljastuse ja heakorrase põhimõtete määramiseks toodud järgmine tingimus:

*Planeeringualast tuleb detailplaneeringu koostamise käigus vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel).*

Antud tingimuse täitmiseks on huvitatud isikul kokkulepe Kastre Vallavalitsusega, et üldmaa planeerimise asemel annab huvitatud isik Age tee 11 (POS 7) krundi tasuta üle kohalikest elanikest moodustatavale MTÜ-le.

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal puudub. Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- kõrgekasvuliste ja laia võraga puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Parkimisaladelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada elamukrundi sees. Vallitatud lumi ei tohi takistada jalakäijate, jalgratturite ja sõiduautode liikumist tänavamaal ega piirata nähtavust.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

#### **4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

Kruntide vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone projektiga.

#### **4.7. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tuleohutusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

#### **4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

##### **4.8.1. Veevarustus**

Veevarustuse aluseks on AS Emajõe Veevärgi poolt 19.05.2023 koostatud tehnilised tingimused nr TT-23-00103. Detailplaneeringuga moodustavate kruntide liitumine ühisveevärgiga on ette nähtud vastavalt OÜ Alkranel tööle nr 04-03-22-VK "Age tee piirkonna kinnistute ühendamine Roiu aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikega".

Kruntidele POS 3, POS 4 ja POS 6 ehitatud üksikelamute veevarustus on käesoleval hetkel lahendatud krundil POS 7 asuva puurkaevu baasil.

##### **4.8.2. Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje veevarustuse aluseks on AS Emajõe Veevärgi poolt 19.05.2023 koostatud tehnilised tingimused nr TT-23-00103. AS Emajõe Veevärgi poolt paigaldatakse maa-alune tuletõrjehüdrant Haage tee ja Age tee ristmikule.

Käesoleval hetkel asub Age tee 13 kinnistul olemasolev tuletõrjeveemahuti. Tuleohutusest tulenevalt liigituvad planeeritud hooned I kasutusviisi. I kasutusviisiga hoonel loetakse

veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Olemasoleva mahuti maht ei ole teada. OÜ Alkranel koostatud töös nr 04-03-22-VK "Age tee piirkonna kinnistute ühendamine Roiu aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikega" on projekteeritud kaks 40 m<sup>3</sup> mahuti (planeeritud kruntidele POS 4 ja POS 7). Age tee 13 kinnistul asuv olemasolev mahuti on projekti järgi ette nähtud likvideerida. AS Emajõe Veevärk neid mahuteid välja ehitada ning alles jääb olemasolev mahuti. Vajadusel tuleb projektis ette nähtud mahutid välja ehitada arendajal.

Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Võimalikud mahutite asukohad on toodud põhijoonisel (joonis 4).

#### **4.8.3. Heitvee kanalisatsioon**

Heitvee kanalisatsiooni varustuse aluseks on AS Emajõe Veevärgi poolt 19.05.2023 koostatud tehnilised tingimused nr TT-23-00103. Detailplaneeringuga moodustavate kruntide liitumine heitvee kanalisatsiooniga on ette nähtud vastavalt OÜ Alkranel tööle nr 04-03-22-VK "Age tee piirkonna kinnistute ühendamine Roiu aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustikega". Eraldi on planeeritud krunt (POS 9) reoveepumpla rajamise tarbeks.

Kruntidele POS 3, POS 4 ja POS 6 ehitatud üksikelamute heitvee kanalisatsioon on lahendatud kogumismahutitega. Tsentraalse kanalisatsioonitrassi rajamisel tuleb neil kruntidel sellega liituda hiljemalt aasta jooksul.

#### **4.8.4. Sademevee kanalisatsioon**

Sademevesi immutatakse maapinda kinnistu piirides. Sademeveed tuleb suunata ehitatavatest hoonetest eemale ning immutada oma krundi piirides. Sademevee ärajuhtimine naaberkinnistutele pole lubatud. Tänavamaal immutatakse sademevesi teepeenardesse. **Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.**

#### **4.8.5. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 29.05.2023 koostatud tehnilised tingimused 448723.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud alajaamast Taade:(Kuuste) eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on kruntide POS 1, POS 5 ja POS 9 piirile teemaale planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Kruntidel POS 3 ja POS 4 on kruntide piiril teemaal olemasolev ühine kahekohaline liitumiskilp. Krundil POS 6 on olemasolev liitumiskilp krundi POS 5 edelanurga juures teemaal. Krundil POS 2 on olemasolev liitumiskilp krundi kirdepiiril.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

#### **4.8.6. Sidevarustus**

Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrgu baasil. Perspektiivseks liitumiseks sidevõrguga on planeeritud Age teele side reservtoru. Side reservtoru võimalik asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

#### **4.8.7. Soojavarustus**

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus anda

projekteerimisel. POS 3, POS 4 ja POS 6 katastriüksustele ehitatud üksikelamute soojavarustus on lahendatud maakütte baasil.

Soojuspumpade puhul ei ole lubatud välisagregaatide paigaldamine tänavapoolsele fassaadile.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine. Päikesepaneelid on lubatud katusel ning need peavad jääma suurima lubatud hoone kõrguse sisse. Eelistada tuleb päikesepaneeli, mis asendavad tavapäraseid katusekatte- ja fassaadimaterjale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

#### **4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-100 kBq m<sup>3</sup>). Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse pörandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Projekteeritavate hoonete tehnoeadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid. Tehnoseade ei tohi lähipiirkonna elamute välisterritooriumitel ületada päevasel ajal 50dB ja öisel ajal 40dB.

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Liiklusrast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolisel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

#### 4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Abihooned ja piirded peavad põhihoonega arhitektuuriliselt sobima ja moodustama terviku.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ja antud keskkonda sobivaid materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Hoone +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

**Tabel 4. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele**

<b>Maksimaalne lubatud korruselisus</b>	põhihoonel 2, abihoonel 1
<b>Katusekalle</b>	15-45°
<b>Katusetüüp</b>	viilkatus, kelpkatus
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	krohv, kivi, puitlaudis
<b>Hoonete minimaalne tuleohutusklass</b>	TP3
<b>Piirded</b>	Piirde lubatud kõrgus: kuni 1,5 m. Piirde rajamisel tuleb arvestada lumelükkamisega, mis tähendab, et piirde kaugus teest peab olema vähemalt 1 m. Teeristidel ei ole lubatud piirdeid paigaldada 90 kraadise nurga all, tagada tuleb nähtavus.

#### 4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Tabelis nr 5 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Age tee määratakse avalikku kasutusse. Kuni avaliku kasutuse tagamiseni tuleb juurdepääsuks elamukruntidele määrata servituut kõikide planeeritud elamukruntide kasuks.

**Tabel 5. Servituutide vajadus**

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6, POS 7, POS 8	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid/kinnisasjal asuvaid elektripaigaldisi.
POS 1, POS 2	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sidepaigaldist.
POS 5	POS 6	Valitseval kinnisasjal on õigus ehitada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat madalpinge maakaablit.
POS 4	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud tuletõrjervee mahutit.
POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6, POS 7, POS 8, Age tee (18502:003:0141), Haage tee L1 (18501:001:1470), Eespõllu (18501:001:1349)	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada vee- ja kanalisatsioonitrasse joonisel 5 näidatud servituudiala ulatuses.

#### 4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- tagada rajatavate hoonete ning ümbritsevate elamute vaheline hea nähtavus;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid, vajalik on pidev järelvalve;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- tagumiste juurdepääsude jmt murdvaraste jaoks kergesti ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

#### 4.13. Planeeringuga kaasnevad mõjud

##### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.



### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## **4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude ja tee kaitsevöönditega. Kõikides kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

## **4.15. Planeeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kastre vallale kohustust planeeritud tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks.

### Planeeringu elluviimise kava:

1. planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine;
2. servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja tee projekteerimine;
4. ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja tee ehitamiseks;
5. vajalike tehnovõrguühenduste ehitamine kuni planeeritud elamukruntide liitumispunktini, tuletõrje veevõtukohtade rajamine ja neile kasutuslubade väljastamine;
6. planeeringuga kavandatud hoonete kohta täiendava radoonitaseme hindamine;
7. ehituslubade väljastamine planeeritud hoonetele;
8. Age tee (katastritunnus 18502:003:0141) tasuta üle andmine vallale. Notarikulud tasub huvitatud isik;
9. Age tee 11 katastriüksuse (POS 7) tasuta üle andmine kohalikule kogukonnale. Notarikulud tasub huvitatud isik;
10. kasutuslubade väljastamine planeeringuga kavandatud hoonetele;

11. Age tee ehitamine tolmuvaaba katendiga (Kaste Vallavalitsuse kohustus).

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

## 5. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõte.

Jrk	Kooskõlastav ettevõte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Elektrilevi OÜ	07.06.2023	Lisades	Marge Kasenurm
<b>Märkused</b> * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2.	Emajõe Veevärk AS	26.06.2023	Lisades	Rauno Ränkel
<b>Märkused</b> Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.				
3.	Päästeamet			
<b>Märkused</b>				

## ***JOONISED***