

Töö nr: DP-04/04-2025

Kortsu katastriüksuse ning lähiala detailplaneering

Asukoht: Koke küla, Kastre vald, Tartu maakond

Planeeringu koostamise korraldaja: Kastre Vallavalitsus

Huvitatud isik: Ülle Järv

Planeerija: Laura Andla, diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc (diplomi nr MD 002413)

Tartu 2026

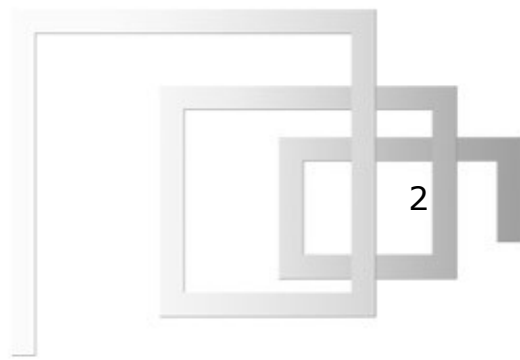
SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
4	Planeeringu lahendus.....	7
4.1	Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused.....	7
4.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
4.3	Krundi ehitusõigus	8
4.4	Krundi hoonestusala piiritlemine	9
4.5	Liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
4.7	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
4.8	Ehitistevahelised kujad.....	12
4.9	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
4.9.1	Veevarustus.....	13
4.9.2	Tuletõrje veevarustus.....	13
4.9.3	Heitvee kanalisatsioon.....	13
4.9.4	Sademevesi ja drenaaž	14
4.9.5	Elektrivarustus	14
4.9.6	Sidevarustus.....	15
4.9.7	Soojavarustus.....	15
4.10	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
4.10.1	Maaparandussüsteem	16
4.10.2	Müra	16
4.10.3	Radoon.....	18
4.11	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	18
4.12	Servituutide vajaduse määramine	19
4.13	Planeeringuga kaasnevad mõjud	20
4.14	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	21
4.15	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	21
4.16	Planeeringu elluviimise võimalused	21
5	Kooskõlastuste koondtabel.....	24

JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Olemasolev olukord	M 1:1000
3.	Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000
4.	Põhijoonis	M 1:1000
5.	Tehnovõrgud	M 1:1000
6.	Illustratsioon	



1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeeringuala kruntideks jagamine ning kaaluda ehitustingimuste määramist üksik- ja kaksikelamute püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka juudepääs, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord.

Lähtedokumendid

- Kastre Vallavalitsuse 1. august 2025 a. korraldus nr 422 „Koke külas asuva Kortsu katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine“ ning sama korralduse lisa 1 „Lähteseisukohad Kortsu katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks“.

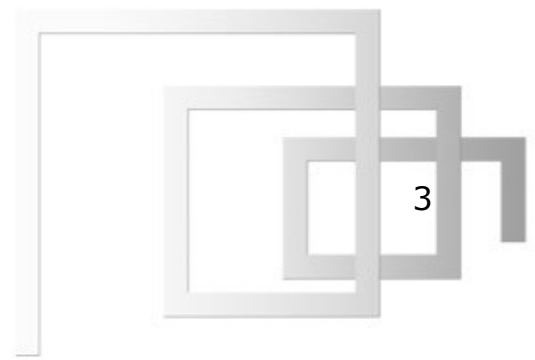
Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud WeW OÜ tööd (töö nr GEO-218-25, mõõdistatud augustis 2025. a).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Kastre valla üldplaneering (kehtestatud Kastre Vallavolikogu 09.10.2025 otsusega nr 219);
- Edeage, Kolga ja Kure maaüksuste ning osaliselt reformimata riigimaa detailplaneering (kehtestatud Haaslava Vallavalitsuse 28.11.2008 korraldusega nr 267);
- Planeerimisseadus;
- Kastre valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kastre Vallavolikogu 25.01.2023 määrus nr 23 „Kastre valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide asjakohaste kehtivate määruste ja õigusaktidega.



2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Kortsu (18502:003:0018, 136447 m², maatulundusmaa 100%) katastriüksusest ca 8,2 ha suuruse ala elamuarenduse kavandamiseks.

Planeeritav ala on hoonestamata. Planeeringualal puudub kõrghaljastus, tegemist on põllumaaga. Planeeringuala on tasase reljeefiga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,50 – 43,79 m.

Planeeringuala piirneb lõunast riigiteega 22269 Sooru – Kure tee, mille kaitsevöönd 30 m ulatub planeeringualale.¹

Planeeringuala kirdenurka läbib gaasitorustik kaitsevööndiga 10 m torustiku keskjoonest mõlemale poole ning sideehitis kaitsevööndiga 1 m sideehitisest mõlemale poole. Mööda planeeringuala kagu külge kulgeb olemasolev keskpinge maakaabel kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole.²

Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi ehitise Sooru (kood 2104600020080002) maa-alal. Planeeringuala loodepoolne külg piirneb maaparandussüsteemi eesvoolu kraaviga (Sooru), mille kaitsevöönd 12 m eesvoolu servast ulatub planeeringualale ning planeeringuala edelapoolne külg piirneb riigi poolt korras hoitava ühiseesvooluga Porioja (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104600020000/001), mille kaitsevöönd 15 m eesvoolu servast ulatub planeeringualale.³ Poriojal on ehituskeeluvöönd 25 m veekogu piirist ning piiranguvöönd 50 m veekogu piirist.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

¹ Ehitusseadustik § 71 lg 2.

² Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 13 lg 5, § 14 lg 1, § 10 lg 3.

³ Maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 2 lg 3.

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Koke küla lääneosas riigitee 22269 Sooru – Kure tee ääres. Planeeringuala asukoht on toodud joonisel 1.

Planeeringuala piirneb lõunast 22269 Sooru – Kure teega, edelast riigi poolt korras hoitava ühiseesvooluga (Porioja) ja elamumaaga (Toonekure tee 1), loodest maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi (Sooru) ja maatulundusmaaga ning kirdest elamumaaga (Pääsusilma).

Juurdepääs planeeringualale on võimalik riigiteelt 22269 Sooru – Kure teelt. Planeeringualast ca 10 km kaugusele jääb piirkonna tõmbekeskus Tartu linn. Lähimad teenused (lasteaed, toidupood, apteek, perearst, raamatukogu) jäävad planeeringualast ca 3 km kaugusele Roiu alevikku. Lähim kool (Sillaotsa Kool) asub planeeringualast ca 5 km kaugusel Päkste külas. Lähim bussipeatus (Kure) asub planeeringualast ca 1 km kaugusel 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee ja 22269 Sooru – Kure tee ristmikul.

Planeeringuala jääb hajaasustuspiirkonda ning piirneb loodest üldplaneeringu kohase tiheasustusalaga. Kontaktvööndis on tegemist peamiselt maatulundusmaa kinnistutega, kus asuvad kompaktsed elamukompleksid, mis on ümbritsetud põllu- ja metsamaadega. Kruntide struktuur on ebakorrapärane. Krundid on erineva suuruse ja kujuga. Elamutega hoonestatud maatulundusmaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 4,5 – 6,5 ha. Maatulundusmaa kinnistutel asuvate üksikelamute juurde kuuluvate õuemaade suurused jäävad vahemikku 2688 – 4858 m². Elamumaa kinnistute suurused jäävad hajaasustuses vahemikku 6030 - 10579 m². Kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse näol on valdavalt tegemist vanade talukompleksidega. Elamute katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Abihoonete katusekalded jäävad vahemikku 10-45°. Elamute näol on tegemist 1- ja 2-korruseliste hoonetega. Elamute kõrgused jäävad vahemikku 6 – 8 m, ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 92 – 331,2 m². Koos abihoonetega on kinnistute ehitisealused pinnad vahemikus 148 – 739 m². Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitu ja kivi. Katusekattematerjalidena on kasutatud peamiselt eterniiti.

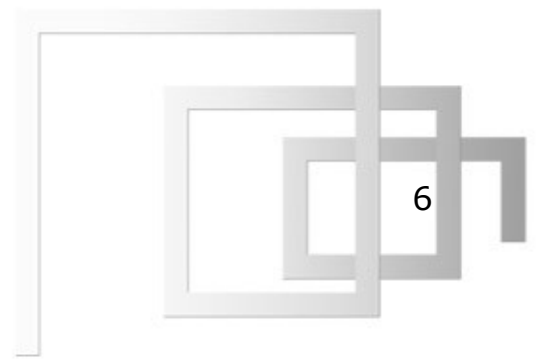
Planeeringualast läänes kehtib **Edeage, Kolga ja Kure maaüksuste ning osaliselt reformimata riigimaa detailplaneering** (kehtestatud 28.11.2008), mille alusel on moodustatud 62 üksikelamu maa krunti, 7 üksikelamu maa ja ärimaa krunti, 1 ärimaa krunt, 3 tootmismaa krunti ning 8 üldmaa krunti. Elamukruntide suurused jäävad seal vahemikku 1558 – 4366 m². Krundid on hoonestamata. Kruntide struktuur on korrapärane. Detailplaneeringuga on üksikelamu maa kruntidele lubatud üks põhihoone ja üks abihoone olenevalt krundi suurusest ehitisealuse pinnaga kokku 180 - 350 m². Hoonete lubatud kõrgus on põhihoonel 8,5 m ja abihoonel 6 m. Lubatud katusekalde vahemikuks on planeeringuga määratud 0-15°, 15-30° või 35-45°. Kortsu katastriüksusega piirnevatel kruntidel on katusekaldeks määratud 35-45°.

Kastre valla üldplaneeringu (kehtestatud Kastre Vallavolikogu 09.10.2025 otsusega nr 219) maakasutus kaardil jääb planeeringuala hajaasutusalale ning üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.4.1. on kirjas, et uute moodustatavate elamu maa-ala

katastriüksuste minimaalne suurus on 1 ha ja punktis 5.2.5. on sätestatud, et tiheasustusega aladel väljaehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassidega vahetult piirnevate kinnistute ja planeeringualade trassid tuleb ühendada tiheasustusala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi.

Planeeringulahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse, krundistruktuuri ning ehitusõiguse määramisel on lähtutud kehtivast Kastre valla üldplaneeringust ja naaberalade situatsioonist.

Kontaktvööndi analüüs on ära toodud joonisel 3.



4 Planeeringu lahendus

Planeeringu lahendusega määratakse ehitusõigus seitsme üksik- või kaksikelamu rajamiseks. Selleks moodustakse seitse üksik- ja kaksikelamu maa krunti, üks transpordimaa krunt juurdepääsutee jaoks ning üks transpordimaa krunt 22269 Sooru – Kure tee äärde kergliiklustee rajamiseks.

4.1 Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on üldplaneeringu kohase piirkonna arengu elluviimine läbi hajaasustusse sobiva, miljöo esteetilist väärtust tõstva hoonestuse rajamise.

Planeeringuala asub hajaasustuspiirkonnas. Sellest lähtuvalt on planeeritud hoonestusala naaberkinnistu hoonestusest minimaalselt 50 m kaugusele säilitades piirkonnale omase hajaasustuse struktuuri.

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud kehtiva ning koostamisel oleva üldplaneeringuga ning kontaktvööndis olemasoleva hoonestusega. Kontaktvööndis ei asu olemasolevaid kaksikelamuid, kuid kaksikelamute rajamine olemasoleva hoonestusega sobivas mahus rikastaks piirkonda. Kontaktvööndis hoonestatud üksikelamu kruntidel jäävad ehitisealused pinnad vahemikku 148 – 739 m². Planeeritud kruntidele lubatud suurim ehitisealune pind on 500 m² sobitudes olemasolevate mahtudega. Tegemist on areneva piirkonnaga ning üldplaneering lubab rajada ka kaksikelamuid, mistõttu saab eeldada, et tulevikus võib piirkonda kaksikelamuid lisanduda.

Planeeritud kruntide suurused järgivad vastuvõetud Kastre valla üldplaneeringuga määratud minimaalset kruntide suurust hajaasustuses, milleks on 1 ha. Lähipiirkonna hajaasustuses olemasolevad elumumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 6030 - 10579 m². Planeeritud kruntide suurused jäävad vahemikku 10007 – 11755 m² sobitudes olemasolevasse olukorda.

Selleks, et tagada planeeritava hoonestuse sobivus piirkonda, on arhitektuurinõuete määramisel lähtutud kontaktvööndis väljakujunenud arhitektuursest joonest. Olemasoleva hoonestuse katusekalded jäävad vahemikku 30-45°. Valdavalt on tegemist viilkatusega hoonetega, millel on teine korrus katusekorrus. Eeltoodust lähtuvalt on planeeritud põhihoone lubatud katusekalleteks 30-45° ning katusetüübiks viilkatus. 2-korruselise hoone puhul on teine korrus lubatud vaid katusekorrusena, et sobituda olemasoleva hoonestusega. Täpsemalt on arhitektuurinõuded kirjeldatud peatükis 4.11.

Antud planeeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel ning liikluskorralduse lahendamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast situatsioonist, kontaktvööndi analüüsist ja Kastre valla üldplaneeringust.

4.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud üheksa krunti – seitse üksik- ja kaksikelamu maa krunti, üks tee ja tänava maa krunt ning üks kergliiklusmaa krunt.

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

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel.

Planeeringueelne			Planeeringujärgne		
Katastriüksuse nimi	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve
Kortsu (18502:003:0018)	136447 m ²	maatulundus- maa 100%	POS 1	10422 m ²	EP – üksikelamu maa EPk – kaksikelamu maa
			POS 2	10007 m ²	
			POS 3	10014 m ²	
			POS 4	11755 m ²	
			POS 5	10225 m ²	
			POS 6	10310 m ²	
			POS 7	10328 m ²	
			POS 8	4094 m ²	LT – tee ja tänava maa
			POS 9	4917 m ²	LK – kergliiklusmaa

4.3 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 suhteline ja absoluutkõrgus;
- 5) hoonete suurim lubatud sügavus.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 4). Suurimat lubatud hoonete kõrgust arvestatakse vastvalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

Hoonete suurima lubatud arvu hulka arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud, ehitusteatiselise kohustuslikud (ehitisealuse pinnaga 20 - 60 m² ning kõrgusega kuni 5 m) kui ka ehitusloakohustuseta hooned (kuni 20 m² ehitisealuse pinna ja kõrgusega kuni 5 m).

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

- 11212 – kahe korteriga elamu;
- 11101 – üksikelamu;
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone.

4.4 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike kui ka ehitusloakohustuseta hoonete (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m ning ehitisealuse pinnaga 20-60 m² ja kõrgusega kuni 5 m) püstitamine keelatud.

Krundi hoonestusala määramisel on lähtutud tuleohutuskujast ning planeeringualale ulatuvatest piirangutest (riigitee kaitsevöönd, maaparandussüsteemi eesvoolu ning tehnovõrkudega seotud kaitsevööndid). Planeeritud hoonestusalade minimaalne vahekaugus on 50 m, et säiliks hajaasustuse struktuur.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust.

4.5 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud liiklusskeemi on koostanud Stratum OÜ (Tarmo Sulger, diplomeeritud teedeinsener, tase 7, töö nr 2025-T061). Juurdepääs planeeringualale toimub riigiteelt 22269 Sooru – Kure tee. Juurdepääsuks elamukruntidele on planeeritud teemaa krunt POS 8. Teemaa on planeeritud sõidukitele tupiktänavaks, mille lõppu on planeeritud pikendus 22269 Sooru – Kure teeni, et tagada läbipääs kergliiklejatele ning vajadusel operatiivsõidukitele. Operatiivsõidukite läbipääsu tagamiseks on vajalik mahasõit riigiteelt. Projekteerimise käigus selgub truubi rajamise vajadus ning kasutusele tuleb võtta meetmed teiste liiklejate juurdepääsu piiramiseks. Näiteks on võimalik visuaalselt rõhutada, et tegemist ei ole sõiduteega kasutades juurdepääsuteel eristuvat teekatendit (sillutis vmt) ning tee ääres madalat haljastust, mis tekitab visuaalse piirde, kuid ei takista operatiivsõidukite nähtavust. Vajadusel võib kasutada ka füüsilist takistust (nt kõrgendatud tasapind), mis raskendab sõiduautode läbimist, kuid võimaldab siiski operatiivsõidukil teed läbida. Lisaks on vajalik paigaldada vastavad liiklusmärgid (331 „Sissesõidu keeld“ lisatahvliga „Välja arvatud operatiivsõidukid“). Tupiktäna lõppu on planeeritud überpööramise koht, mille minimaalsed mõõdud peavad olema 12x12 m ning teekatendi ja piirdeaia või posti vahele peab jääma 1-1,5 m. Planeeritud sõidutee ja kergliiklustee kaetakse asfaltbetooniga. Planeeritud tee ristprofiil ning võimalikud tänavaelementide parameetrid on toodud põhijoonisel. Tänavaelementide täpsed parameetrid selguvad projekteerimisel, kuid lähtuma peab sellest, et planeeringus kajastatud tänavaelementide laiused on minimaalsed.

Juurdepääs planeeringualast välja jäävale Kortsu katastriüksusele on võimalik planeeringualaga kirdest piirneva olemasoleva tee kaudu. Juurdepääsu tagamiseks on

vajalik seada juurdepääsutee servituut läbi Pääsusilma (kü 29101:001:1122) ja Marko (kü 18502:003:0309) katastriüksuste. Servituudi vajadusega ala on toodud tehnoorkude joonisel.

22269 Sooru – Kure tee äärde on planeeritud kergliiklusmaa krunt POS 9 ca 520 m pikkuse kergliiklustee rajamiseks riigitee äärde. Kergliiklustee on planeeritud 2,5 m laiune, asfaltbetoonkattega ning metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustusega.

Kuna planeeritud juurdepääsutee näol on tegemist tupikteega, siis on soovituslik kasutada „Õueala“ liikluskorraldust. Sellisel juhul ei pea riigitee 22269 ristmikul kasutama liiklusemärgi 221 „Anna teed“, vaid samasse asukohta on vajalik ette näha liiklusemärgid 573 „Õueala“ planeeringualale sissesõidul ning 574 „Õueala lõpp“ planeeringualalt väljasõidul.

Kastre valla üldplaneeringu kohaselt on kohaliku tee kaitsevöönd 10 m, millele rakendub ehitusseadustikus §70 ja §72 sätestatu. Põhijoonisel on näidatud krundile POS 8 planeeritud kohaliku tee kaitsevöönd. Planeeritud hoonestus jääb tee kaitsevööndis väljapoole.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud vajalikud nähtavuskolmnurgad 22269 Sooru – Kure tee ja planeeritud tee ristumiskohas. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Krundi juurdepääsu laius ei tohi olla suurem kui 3,5...5,0 m. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ning tänavamaale parkimist kavandada lubatud ei ole. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile 9.2. Parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 2. Jalgrataste parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt iga elamu vajadustele. Krundisisesete teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Parkimisalade projekteerimisel kasutada betoonkivi/murukivi katteid vms, et vältida liigset asfaldi ja liigendada ruumi.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.

<i>Krundi positsiooni number</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>
POS 1 – 7	Ridaelamu (kaksikelamu)	2 parkimiskohta boksi kohta	4
Kokku:			28

22269 Sooru – Kure tee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 549 autot. Planeeringu lahenduse realiseerumise järgselt lisandub liiklusproгноosi kohaselt hommikul tippunnil 22 a/h ja õhtusel tippunnil 25 a/h. Liikluse jagunemisel juurdepääsuteelt on peamine liikumissuund hommikul tippajal Tartu ja Roiu ja Tallinna suunas (parempööre kõrvalteelt) ning õhtusel tippajal Tartu ja Roiu suunast (vasakpööre

peateelt). Luunja ja Vana-Kastre suunaline liiklus on eeldatavalt väike. Suunaline jaotus on ligikaudu 90% Tartu ja Roiu suunas ning 10% Luunja ja Vana-Kastre suunas.⁴

Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kastre valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.4.1. on sätestatud järgmine tingimus:

kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda 10% planeeringuala ulatuses (mille hulka ei arvestata teid ja tänavaid) maa reserveerimist avalike teenuste jaoks (võimalikud kõrval- ja juhtotstarbed: puhkeja virgestustegevuse maa-ala või ühiskondliku ehitise maa-ala) analoogselt tiheasustusalale (vt ptk 2.5.2 p 20).

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2.5.2 punktis 20 toodud välja järgmist:

kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel võib antud tingimuse asendada mõne muu kompenseeriva meetmega (nt avaliku infrastruktuuri arendamisega).

Käesoleva planeeringu osas on Kastre Vallavalitsus teinud kaalutlusotsuse ning saavutanud Huvitatud isikuga kokkuleppe kompenseeriva meetme osas ca 8200 m² üldmaa mitteloormise eest. Üldmaa loomise asemel tasub Huvitatud isik kompensatsiooni maksumusega summas 50 000 eurot.

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.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti karuputke levialade kaardirakendusele, jääb planeeringuala lääne nurga väikses osas (ca 200 m² suurusel alal) karuputke tõrjutav koloonia JT706, mille raskusaste on 2. Võõrliigi levitamine on keelatud (LKS § 57 lg 1). Kuna karuputke puhul moodustub mullas püsiv seemnepank, mis püsib mullas vähemalt 10 aastat, siis igasugune pinnase liigutamine ja rasketehnikaga koloonias sõitmine on koloonia aladel keelatud, et vältida seemnete levikut. Rasketehnikaga tuleb

⁴ „Kastre vald Kortsu maaüksuse detailplaneeringu liiklusproгноos ja liiklusskeem“, Stratum OÜ, töö nr 2025-T061, koostaja: Tarmo Sulger, diplomeeritud teedeinsener, tase 7

vältida koloonias sõitmist. Kui see pole võimalik, siis tuleb koloonia eelnevalt katta nii, et rasketehnika rataste külge ei jääks pinnast. Kui pinnase eemaldamine/teisaldamine on vajalik, tuleb see Keskkonnaametiga ning maa valdajaga kokku leppida – koloonia pinnas tuleb 0,3 m sügavuselt koorida enne muude tööde algust ja seemneid sisaldav pinnas viia Keskkonnaametiga kooskõlastatult lähimasse riigimaal asuvasse karuputke kolooniasse, seal siluda ja tehnika puhastada.

Parkimisaladelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada elamukrundi sees. Vallitatud lumi ei tohi takistada jalakäijate, jalgratturite ja sõiduautode liikumist tänavamaal ega piirata nähtavust. Teemaalt kokku koguutav lumi on ette nähtud vallitada tupiktee lõppu krundile POS 1. Krundi POS 1 juurdepääsutee ja piirde kavandamisel tuleb arvestada, et oleks tagatud talihoole ning lume ladustamine joonisel kajastatud alal.

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. Teemaa krundile POS 8 on planeeritud ca 30 m² suurune asfaltbetoonkattega valgustatud ala ühiskogumismahutite tarbeks. Planeeritud jäätmekonteinerite võimalik asukoht on toodud põhijoonisel. Täpne asukoht pannakse paika hilisema projekteerimise käigus. Eelistada tuleb süvamahuteid.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kastre valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

4.7 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks. Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud tänavamaale (POS 8) sademeveekraav, mis suubub drenaažitorustiku kaudu planeeringuala lõuna piiril säilitatavasse kollektoris (vt ptk 4.10.1).

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

4.8 Ehitistevahelised kujad

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

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassiks. Kui TP3-klassi hoonete puhul on kogupindala suurem kui 400 ruutmeetrit, peab järgima hoonete vahelise kuja nõudeid või takistama tule levikut vastavate ehituslike abinõudega.

Planeeringuala asub hajaasustuses ning hajaasustuse struktuuri säilitamiseks on hoonestusalade omavaheline kaugus planeeritud minimaalselt 50 m.

4.9 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjast ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise metoodikast.

Lisaks eelnevale tuleb Liitujal (arendajal) arvestada järgmiste asjaolude ja kulutustega:

a) selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutele vajalik veekogus tuleb AS-il Emajõe Veevärk laiendada veehaaret;

b) selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutelt tekkiva reovee puhastamine tuleb AS-il Emajõe Veevärk laiendada reoveepuhastit Koke külas Tankla tee 8 kinnistul.

Kõik vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringuala kinnistute veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks ning puhastamiseks tasub Liituja (arendaja) AS-ile Emajõe Veevärk liitumistasuna.

4.9.1 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 19.12.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00188.

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud olemasolevast AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikust 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee ääres kuni planeeritavate kruntideni uued veetorustikud. Igale elamukrundile on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Krundi ühendustorustikule, krundi piirist väljapoole ca 0,3 kuni 1,0 m näha ette maakraan. Planeeritud veetorustike võimalik paiknemine on toodud joonisel 5.

4.9.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Kuna ühisveevärgi torustikust antud asukohas ei ole võimalik saada vajalikus koguses ja survega tuletõrjevett, siis on planeeritud krundile POS 3 veemahuti, mille täpne maht ja asukoht antakse vastava projektiga. Tuleohutusest tulenevalt liigituvad planeeritud hooned I kasutusviisi. I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³, seega peab projekteeritava mahuti minimaalne maht olema vähemalt 30 m³. Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

4.9.3 Heitvee kanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk poolt 19.12.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-25-00188.

Planeeringuala reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeringuala kruntidest kuni AS Emajõe Veevärk ühiskanalisatsioonitorustikuni 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee ääres. Igale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi isevooline reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri ristumiskoht. Kuna planeeringualalt ei ole võimalik reovett isevoolselt ära juhtida, siis on

planeeringuala reovee ärajuhtimiseks planeeritud reoveepumpla teemaa krundile POS 8. Planeeritud kruntide reovesi juhitakse isevoolselt reoveepumplasse. Planeeritud reoveepumpla kuja on 10 m. Reoveepumplast on planeeritud survetorustik 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee ääres asuva olemasoleva survekanalisatsioonitorustikuni. Planeeritava reoveekanalisisatsioonitorustiku ning reoveepumpla võimalikud asukohad on toodud joonisel 5.

4.9.4 Sademevesi ja drenaaž

Sademevee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks on transpordimaale (POS 8) planeeritud sademeveekraav, mis suubub läbi kergliiklusmaa krundi POS 9 planeeringuala lõuna piiril säilitatavasse kollektorisse, mis omakorda suubub Poriojja (vt ptk 4.10.1). Planeeritud kraavi ja drenaažitorustiku võimalikud asukohad on toodud tehnoorkude joonisel.

Elamumaa kruntide drenaaž lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus, vajadusel võtta kasutusele maa-alused kärgmahutid. Soovituslik on kasutada nt viibetiike või –kraave. Planeeritud elamumaa kruntidel on lubatud sademevee immutamine kinnistu piirides ning lisaks juhtimine olemasolevatesse ja planeeritud kraavidesse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsiooni on keelatud. Sademevee ärajuhtimine naaberkinnistutele ning riigitee alusele maaüksusele pole lubatud.

Olemasolevate maaparanduskraavide talumiseks jääb maaomanikel, kelle kinnistut maaparandussüsteemi ehitist läbib, kehtima kraavi talumiskohustus. Vajadusel on võimalik seada maaparandussüsteemi valdaja kasuks servituut.

Planeeritavalt transpordimaalt ja elamumaa kruntidelt koondatud sademevee ja muu vee suunamine maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga (MaaParS § 53).

Eesvoolu kaitsevööndis ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda (MaaParS § 48 lg 2).

4.9.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 21.11.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 506943.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on võimalik uue kavandatava komplektalajaama baasil. Alajaam on ette nähtud planeeritava sõidutee POS 8 äärde krundile POS 3. Alajaama maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga keskpinge maakaabelliinist KPL220041.

Uute kruntide elektrivarustuseks on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega liitumiskilbid kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad. Krundile POS 8 on ette nähtud perspektiivsete 0,4 ja 10 kV maakaablite koridor.

Krundisisene elektrivarustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine. Eelistada tuleb päikesepaneele, 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.

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid.

4.9.6 Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud operaatorineutraalse sidetaristu baasil. Planeeringualale on kavandatud sidevarustuse tagamiseks reservtoru paigaldamine, mis võimaldab tarbijal liitumist erinevate sideoperaatoritega. Side reservtoru võimalik asukoht on toodud joonisel 5.

4.9.7 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Elamute küttesüsteem tuleb lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

Õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole lubatud paigaldada tänava poolsele fassaadile, need tuleb paigutada sisehoovi ja kasutada varjestust. Korsten on lubatud rajada läbi katuse (lābiviik välisseinast on keelatud).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu 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.

Kliimamuutuste poolt põhjustatud ekstreemsete ilmastikuolude (kuumalainete ja valingvihmade) negatiivsete mõjude leevendamiseks on võimalik kasutusele võtta järgmiseid meetmeid:

- liigvee ärajuhtimise lahendamiseks kasutada viibetiike, -kraave jmt;
- kasutada vett läbilaskvaid pinnakatteid (nt murukivi);
- kasutada pinnakatematerjale, mis ei kuumene nii palju kui asfalt. Näiteks poorseid või heledamaid materjale, mis neelavad vähem päikesekiirgust ning aitavad hoida pinda jahedamana;
- kõrghaljastusena kasutada suurekasvulisi puid, mis aitavad rohkem varju tekitada.

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.

4.10.1 Maaparandussüsteem

Kortsu maaüksus paikneb maaparandussüsteemi ehitise Sooru (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104600020080/002) maa-alal ja sama maaparandussüsteemi ehitise eesvoolukraavi ning riigi poolt korras hoitava ühiseesvoolu Porioja (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104600020000/001) kaitsevööndis.

Planeeringualal paiknevate drenaažitorude, mis teenindavad ainult Kortsu maaüksust, rekonstrueerimise ning säilitamise vajadus puudub. Planeeringuala läbivad kollektorid, mille kaudu toimub Tööstuse (katastritunnus 29101:001:1968), Kortsu (katastritunnus 29101:001:1967) ja Sipelga (katastritunnus 18502:003:0314) maaüksustel paiknevate maaparandusdreenidega koondatud vee ärajuhtimine. Selleks on vajalik säilitada planeeringuala lõunaosas paiknev 75 mm siseläbimõõduga kollektor, mis kulgeb 22269 Sooru – Kure tee ja Kortsu tee L2 ristmiku lähedal paiknevast kaevust 22269 Sooru – Kure teega paralleelselt Poriojani. Olemasolev kollektor on enne Poriojani jõudmist suunatud ca 20 m pikkuselt paralleelselt Poriojaga ja alles seejärel suubub Poriojja. Olemasolev kollektor tuleb asendada uue, minimaalselt sama läbimõõduga, plasttoruga ja suunata suubuma otse Poriojja. Kuna drenide/kollektorite paiknemine on plaanil orienteeriv, ei ole selge, kas olemasolev kollektor kulgeb planeeritaval kergliiklusmaal. Plasttoruga asendamise käigus tuleb kollektori paiknemist vajadusel korrigeerida selliselt, et see jääks kogu ulatuses kergliiklusmaale. Võimalik kollektori paiknemise lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel.

Pärast planeeringualal maa sihtotstarbe muutmist ja nõuetekohase eesvoolulahenduse välja ehitamist, loeb Maa- ja Ruumiamet maaparandussüsteemi kasutusotstarbe planeeringuala piires lõppenuks (MaaParS § 51 lg 4). Planeeringuala läbiv kollektor, mida mööda juhatakse naabermaaüksustel säiliva maaparandussüsteemi vett, aga määratakse eesvooluks, millele rakendub kollektoreesvoolu kaitsevöönd kümme meetrit mõlemale poole kollektorit, mõõdetuna kollektori teljest.⁵

4.10.2 Müra

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete 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.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel

⁵ Maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” § 2 lg 5

arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusemüra sihtväärtused planeeringualal on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti müraandmete kaardirakenduses esitatud 2022. aastal koostatud strateegilise mürakaardi andmetele, on hinnatud muuhulgas liiklusemüra 22106 Kardla - Tüki teel. Tegemist on 2,74 km pikkuse teelõiguga, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 798 autot/ööp, kiiruspiirang 90 km/h ning raskeliikluseprotsent 12%. Planeeringualaga piirneval riigiteel 22269 Sooru – Kure tee on sarnased tingimused – 2,59 km pikkumine teelõik, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 549 autot/ööp, kiiruspiirang 90 km/h ning raskeliikluseprotsent 5%. Teede laiused ning katendi tüüp on sarnased. Koostatud mürakaardilt nähtub, et 22106 Kardla - Tüki tee puhul on teest ca 30 m kaugusel väljaspool teekaitsevööndit müratase päeval ajal 45-49 dB ning öisel ajal 40-44 dB jäädes ette nähtud normide piiresse. Planeeringualaga piirneva riigitee 22269 Sooru – Kure tee puhul on tegemist teelõiguga, kus on liiklussagedus on ca 30% väiksem ning raskeliikluse osakaal ca poole väiksem kui näitena toodud teelõigul ning eelduslikult on liiklusemüra veelgi madalam. Stratum OÜ poolt koostatud liiklusprognoosi kohaselt on planeeringualaga piirneval lõigul aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2045 aastal 673 auto/ööp.⁶ Eeltoodust lähtuvalt ning arvestades, et planeeritav hoonestus jääb teekaitsevööndist väljapoole, võib järeldada, et eeldatavasti ei ületa ka tulevikus liiklussageduse tõusul müratase ette nähtud norme.

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.

Liiklusemürast 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

⁶ „Kastre vald Kortsu maaüksuse detailplaneeringu liiklusprognoos ja liiklusskeem“, Stratum OÜ, töö nr 2025-T061, koostaja: Tarmo Sulger, diplomeeritud teedeinsener, tase 7

sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Transpordiamet ja kohalik omavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud maanteemürast põhjustatud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.10.3 Radoon

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal kõrge radoonisisaldusega pinnas (100-150 kBq m³). Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoonete projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks st teostada radooniuuring (mõõtmised). 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 põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoones tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusest nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ ning Eesti Standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

4.11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Tabelis 3 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Katusetüüpide ja -kallete määramisel on lähtutud kontaktvööndi olemasolevast hoonestusest. Kuna lähipiirkonnas paiknevad valdavalt viilkatusega hooned, mille teine korrus on katusekorrus, siis selleks, et sobituda piirkonnas olemasoleva hoonestusega, on põhihoonetel lubatud katusetüübina viilkatus ning 2-korruselise hoone puhul on lubatud teine korrus rajada ainult katusekorrusena.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema piirkonda arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Vastavalt Kastre valla üldplaneeringule peavad hooned katastriüksusel paiknema kompaktselt. Selle nõude täitmiseks tuleb projekteerimisel arvestada, et abihoonete maksimaalne kaugus põhihoonest ei oleks üle 30 m. Arvestades planeeritud kruntide suurust (minimaalselt 1 ha) on 30 m piisav kaugus, et tekiks kompaktne hoonestus piisavalt suuruse õuealaga.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid ning kvaliteetseid materjale. Naturaalseid materjale imiteerivad välisviimistlusmaterjalid ei ole lubatud.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele.

Korruselisus	Põhihoone: -1 / 2 2-korruselise hoone teine korrus on lubatud rajada ainult katusekorrusena. Maa-aluste korruste projekteerimisel tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada ehitus-geoloogiline uuring. Abihooned: 1
Katusekalle	Põhihoone: 30-45° Abihooned: 10-45° varikatuseid ning varjualuseid võib rajada ka katusekaldega 0-15°
Katusetüüp	Põhihoone: viilkatus Abihooned: viilkatus Kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga abihoonetel on lubatud ka kaldkatus.
Harja suund	Põhihoone: teega paralleelselt Abihooned: vaba
Katusekatte materjalid	kivi, plekk vm kvaliteetne materjal
Välisviimistlusmaterjalid	puitlaudis, krohv, kivi vm kvaliteetne materjal
Piirded	Piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Erandina võib müra takistamiseks rajada läbipaistmatuid piirdeid riigiteepoolsele küljele (krundid POS 1 kuni 4). Piirde rajamisel arvestada lume-lükkamisega st piirde kaugus teest vähemalt 1,5 meetrit. Teede ristumiskohtade juures asuvatel kruntidel ei tohi piire olla läbipaistmatu ja piirde nurk ei tohi ristumisel olla 90 kraadiga, et tagada ohutus. Hajaasustusosal tuleb teepoolne piire rajada vähemalt 2 m katastriüksuse piirist sissepoole.
+/- 0.00 sidumine	määratakse hoone projektiga

4.12 Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Tabelis nr 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Planeeritud teemaa krunt (POS 8) ja kergliiklusmaa krunt (POS 9) määratakse avalikku kasutusse ning võõrandatakse tasuta Kastre vallale.

Tabel 4. Servituutide vajadus.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 4	Gaasivõrgu valdaja	Gaasivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat olemasolevat gaasitrassi.
POS 4	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat olemasolevat sidetrassi.
POS 9	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat keskpinge maakaablit.
POS 1	Kohalik omavalitsus	Kohalikul omavalitsusel on õigus kasutada krundil POS 1 määratud servituudiala lume ladumistamiseks seoses tee hooldustöödega.
Pääsusilma (29101:001:1122) Marko (18502:003:0309)	Kortsu (18502:003:0018)	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
POS 3	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud alajaama.
	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud tuletõrje veemahutit.

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

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude, maaparandussüsteemi eesvoolu ja riigitee kaitsevöönditega. Kõikides kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav 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 ehitis ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.16 Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kastre vallale kohustust planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, tehnorajatiste väljaehitamiseks ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks. Detailplaneeringukohase tehnilise taristu väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks on sõlmitud 16.07.2025 leping nr 11-5/108, milles huvitatud isik on võtnud kõik kohustused enda kanda.

Vald ei väljasta ehituslubasid planeeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne planeeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, sh välisvalgustus, väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist ning tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus- ja kanalisatsioonitorustikud, nõrkvoolu-, küttegaasi ja elektripaigaldised ja surveseadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus jms) väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamist.

Planeeringuala ehitusõiguse realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringut viiakse ellu vastavalt järjestatud tegevuste järjekorrale ning arvestades seejuures halduslepinguga nr 11-5/108 võetud kohustusi.

1. kruntideks jagamine;
2. servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimine;
4. ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste ja teede (sh POS 9) ehitamiseks;
5. olemasoleva kollektori asendamine uuega;
6. vajalike tehnovõrguühenduste ehitamine kuni planeeritud elamukruntide liitumispunkti ja neile kasutuslubade väljastamine;
7. sõiduteedele tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine Kastre valla kasuks;
8. kompenseerimismeetme täitmine st vallale kompensatsiooni maksumuse tasumine;
9. kogu planeeringuala ulatuses täiendav radoonitaseme hindamine;
10. ehitusuuringute (topogeodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring) koostamine ning ehitusprojektide koostamine;
11. ehituslubade väljastamine elamukruntide hoonetele. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Kastre vallaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised;
12. POS 8 ja POS 9 tasuta üleandmine Kastre vallale;
13. kasutuslubade väljastamine elamukruntide hoonetele.

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

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi

riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Transpordiamet ei võta endale PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kui planeeringuala realiseerimisega ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.