

Savitööstuse ning selle lähiala katastriüksuste detailplaneering

Aardlapalu küla Kastre vald



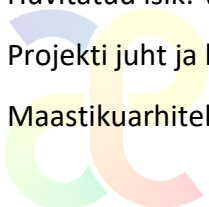
Maa-ameti kaldaerofoto 23.03.2020

Töö nr: 21027DP1

Huvitatud isik: V Hooldus OÜ

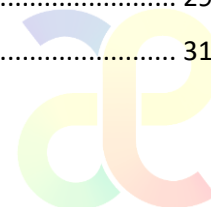
Projekti juht ja koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	6
2.	Planeerimise lahendus	9
2.1.	Planeeringulahenduse põhjendus ning planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus.....	9
2.2.	Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	10
2.3.	Kruntide ehitusõigus.....	10
2.4.	Arhitektuurinõuded ehitistele	10
2.5.	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.7.	Ehitistevahelised kujad	12
2.8.	Tehnovõrgud ja rajatised	13
2.8.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	13
2.8.2.	Veevarustus	13
2.8.3.	Kanalisatsioon ja sademevesi	13
2.8.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	14
2.8.5.	Soojavarustus	14
2.8.6.	Gaasivarustus	14
2.8.7.	Telekommunikatsioonivarustus	15
2.9.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	15
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	16
2.11.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
2.12.	Planeeringu rakendamine.....	17
3.	Joonised.....	21
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	23
2	Olemasolev olukord M 1:1000.....	25
3	Põhijoonis M 1:1000	27
4	Tehnovõrgud M 1:1000.....	29
5	Vertikaalplaneerimise skeem M 1:1000	31



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Kastre vallas Aardlapalu külas 15,34 ha suurusest Savitööstuse katastriüksust u 8,9 ha suurust maa-ala. Lähialana on juurdepääsude lahendamiseks planeeringualasse kaasatud Männi tee 49 katastriüksus. Planeeringuala suurus on u 9 ha. Kastre vallavalitsuse 25.03.2021 korralduses nr 159, millega algatati Savitööstuse ning selle lähiala katastriüksuste detailplaneering, oli planeeringuala suuruseks u 8,4 ha. Huvitatud isik on avaldanud soovi muuta planeeringuala suurust, esitades vastava avalduse koos põhjendusega.

Detailplaneeringu eesmärk on ala kruntideks jagamine ning ehitusõiguse määramine ridaelamute, paarismajade ja üksikelamute püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka juurdepääs, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustatus ja heakord.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Kastre vallavalitsuse 25. märtsi 2021. a korraldus nr 159 „Aardlapalu külas asuva Savitööstuse ning selle lähiala katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks võetud Georeeper OÜ 2021. a märtsis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GA-060321 (kõrgused EH2000 süsteemis, koordinaadid L-EST97 süsteemis).

Planeeringuala geoloogiliste tingimuste kohta on OÜ Rakendusgeoloogia koostanud augustis 2021. a geoloogilise eeluuringu (töö nr 21-094), mille käigus puuriti 8 puurauku.

Vesiaed OÜ on koostanud ekspertarvamuse „Sademevee ärajuhtimise Savitööstuse elamuarenduse alalt“, töö nr VA2215.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisade köites.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

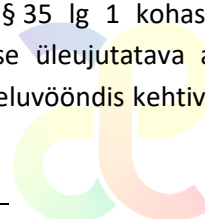
Planeeringuala katastriüksuste olemasolevad andmed on esitatud joonisel 2 *Olemasolev olukord*. Ala on hoonestamata, enamik planeeringualast on kraavidega kuivendatud rohumaad, vähesel määral on metsa ja võsa. Planeeringuala läbivad maaparandussüsteemi Haaslava eesvoolukraavid.

Planeeringualale on juurdepääsud Männi teelt. Planeeringuala lääneservas on pinnastee. Planeeringuala lääneservas oleva pinnastee all on elektri ja telekommunikatsiooni liinid. Pargi tee 10 maaüksusel asub tuletõrjeveemahuti.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas oleva Suur-Emajõe poole, kõrguste vahe jääb u 3 m piiridesse.

Vastavalt geoloogilise eeluuringu aruandele (OÜ Rakendusgeoloogia, töö nr 21-094) moodustavad alal pealmise kihi huumus ning kohati kuni 1,7 m paksune turvas, mille all on liiva ja mõllsavi kihid.

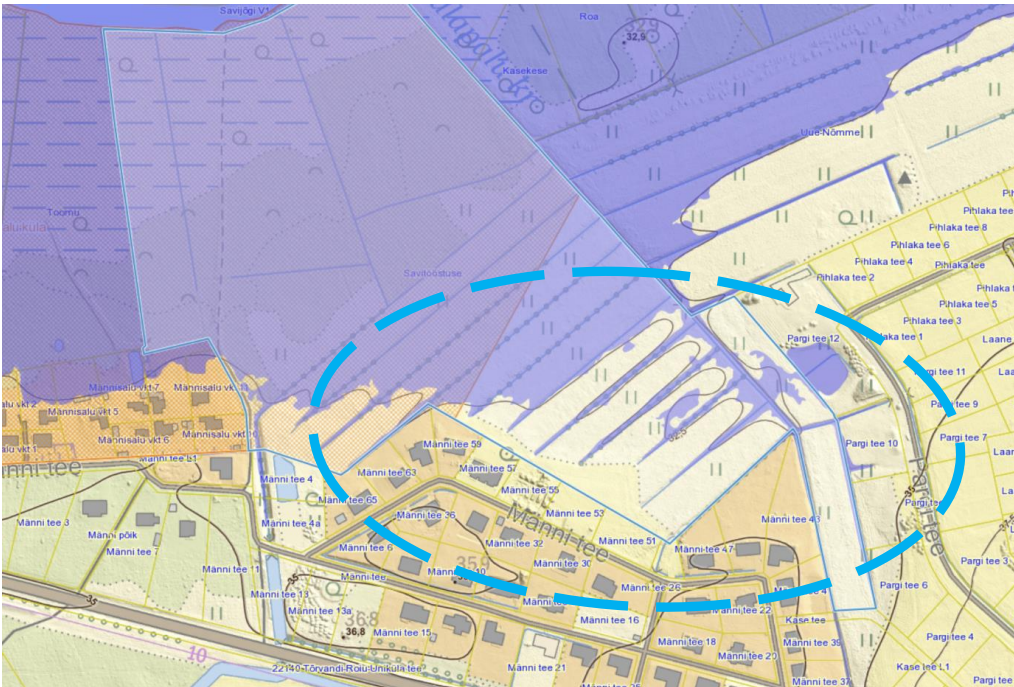
Planeeringuala lääneosale ulatuvad Savijõesst tulenevad looduskaitseaduse § 35 lg 1 kohased veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd, mille ulatust arvestatakse üleujutatava ala piirist (alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates). Ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseaduse § 38 kohased piirangud.



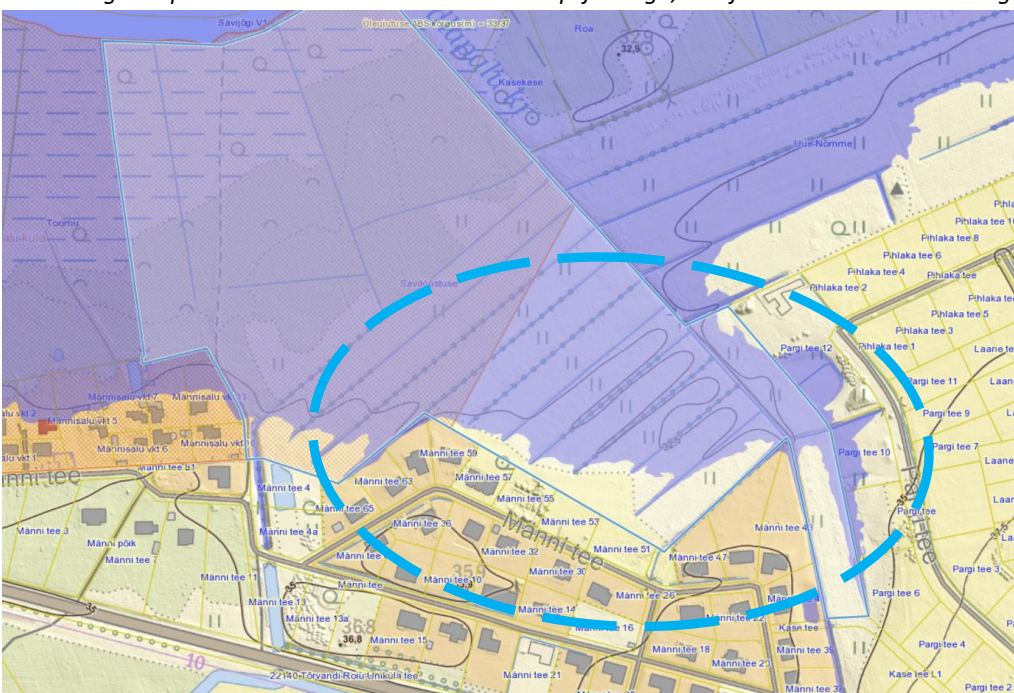
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Kastre valla loodeosas Aardlapalu külas Savijõesst u 200 m kaugusel ja Suur-Emajõesst u 750 m kaugusel lõuna suunas. Planeeringualast põhja pool asuvad maatulundusmaad, mis on osaliselt metsaga kaetud ning enamjaolt madalad üleujutatavad alad. Üleujutusohuga alale jääb ka enamik planeeringualast (vt Skeem 1 kuni Skeem 3).

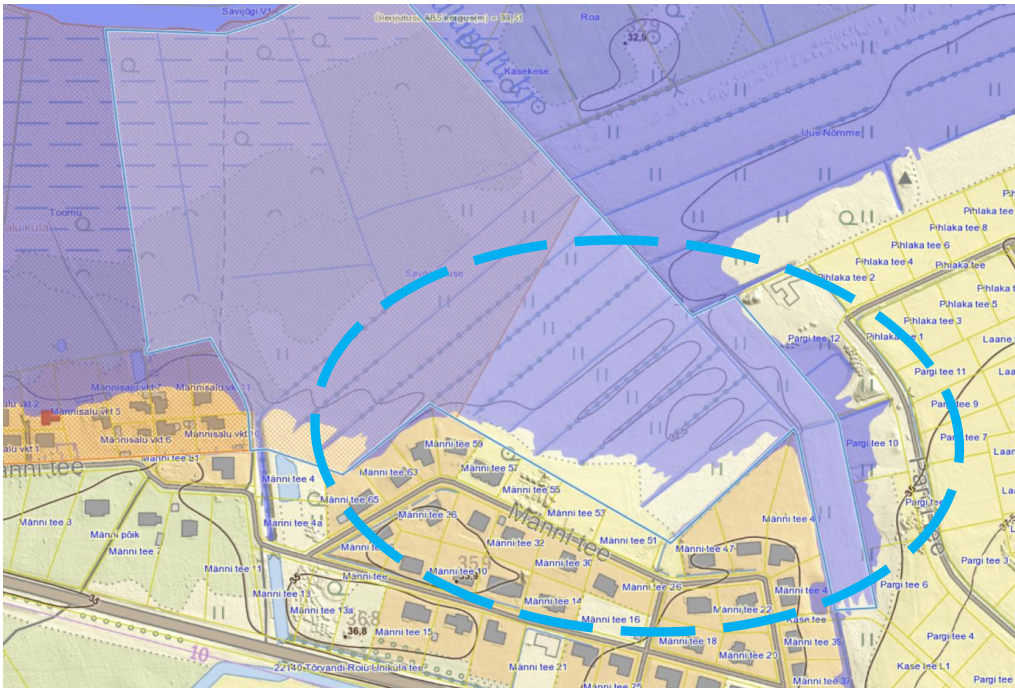
Planeeringualast lõuna, ida ja lääne suunda jäävad väikeelamualad. Planeeringualal kehtib endise Haaslava valla üldplaneering, mille kohaselt planeeringuala juhtotstarve on elamumaa krundi minimaalse pindalaga 1200 m² (vt Skeem 4).



Skeem 1. Üleujutuse esinemistõenäosus üks kord 10 a jooksul (allikas: Maa-ameti kaardirakendus 11.06.2021). Planeeringuala piirkond on tähistatud helesinisega kriipsjoonega, üleujutusala tumesinisega värviga.



Skeem 2. Üleujutuse esinemistõenäosus üks kord 50 a jooksul (allikas: Maa-ameti kaardirakendus 11.06.2021). Planeeringuala piirkond on tähistatud helesinisega kriipsjoonega, üleujutusala tumesinisega värviga.



Skeem 3. Üleujutuse esinemistõenäosus üks kord 100 a jooksul (allikas: Maa-ameti kaardirakendus 11.06.2021). Planeeringuala piirkond on tähistatud helesinise kriipsjoonega, üleujutusala tumesinise värviga.

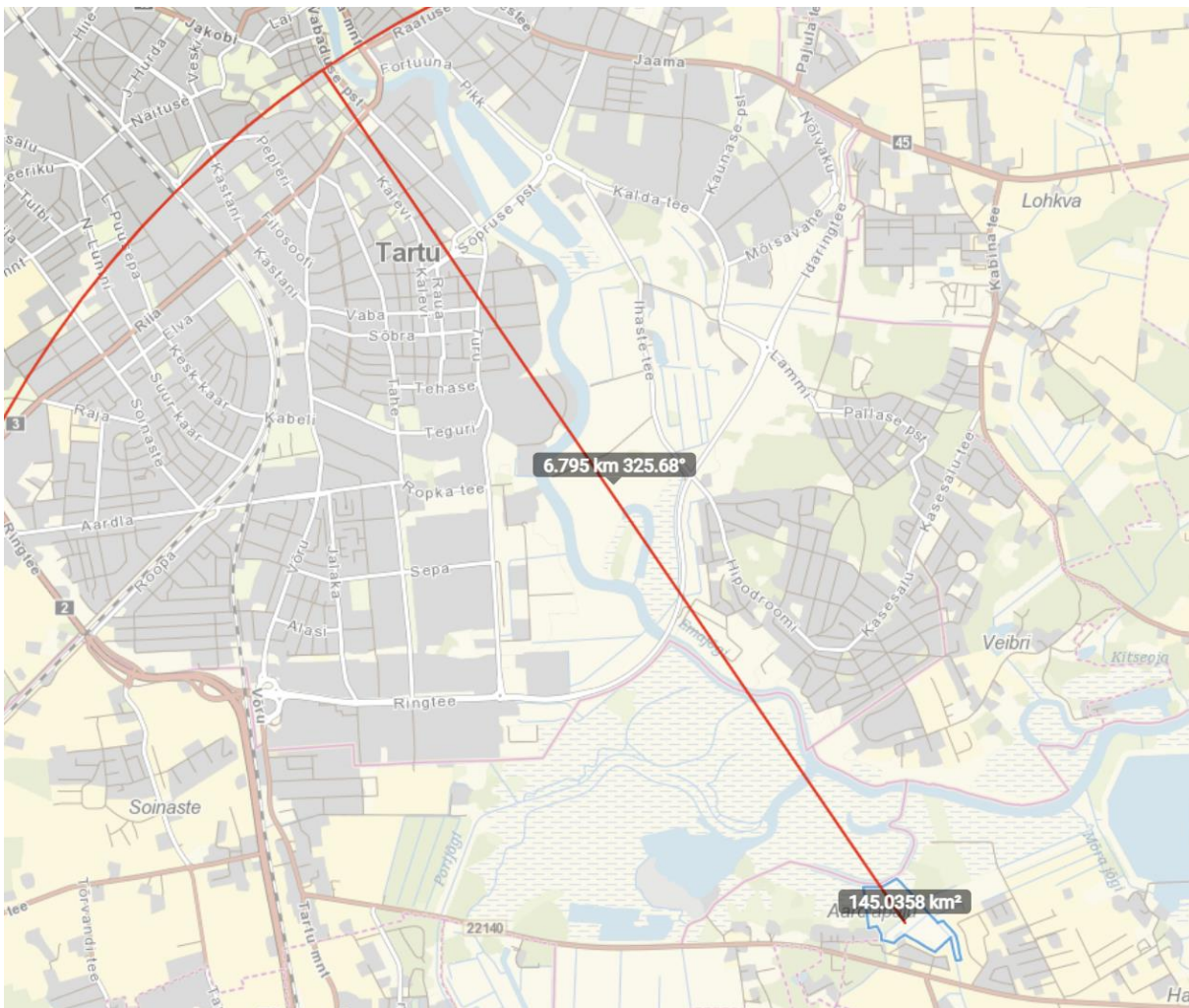


Skeem 4. Väljavõte Haaslava valla üldplaneeringu põhijoonisest. Planeeringuala asukoht on tähistatud sinise ringiga ning elamumaa kollase värviga.

Planeeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringualast u 150 m kaugusel lõuna suunas asub kõrvalmaantee riigitee nr 22140 Tõrvandi – Roiu – Uniküla, millelt on juurdepääs planeeringualani viiva kohaliku Männi teega. Kõrvalmaantee

ääres asuvad bussipeatused. Tartu kesklinn jääb planeeringualast linnulennult u 7 km kaugusele loode suunas.



Skeem 5. Planeeringuala paiknemine Tartu kesklinna suhtes.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus ning planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus

Kehtivas üldplaneeringus on määratud planeeritaval alal antud elamumaa juhtotstarve. Detailplaneeringu lahendus tagab kehtiva üldplaneeringu elluviimise ning sobitub olemasolevasse miljöösse. Planeeringuala piirkonnas asuvad valdavalt ühepereelamud, väiksemas mahus leidub ridaelamukrunte. Lähimad ridaelamud asuvad planeeringuala lõunaküljel Männi tee 51, 53, 55 ja 57 kruntidel. Käesoleva planeeringuga planeeritud 8 ridaelamukrunti on planeeritud olemasolevate ridaelamukruntide kõrvale planeeringuala lõunaosas ning need sobivad mahuliselt olemasolevate ja planeeritud ridaelamutega. Piirkonna kruntidel on üks põhihoone, osadel kruntidel ka üks või kaks abihoonet. Käesoleva planeeringuga planeeritud ühe- või kahepereelamukruntidele on planeeritud üks põhihoone ja kaks abihoonet ning ridaelamukruntidele üks põhihoone ja üks abihoonet. Põhihoonete kõrguseks on sarnaselt Männi tee äärsetele naabermaaüksustel olevatele hoonetele planeeritud 8,5 m ning korruste arvuks kuni kaks.

Vastavalt geoloogilisele eeluuringule on geoloogilised tingimused planeeringualal mitmekesised. Raskendavateks teguriteks on uuringualal turba paksuse muutlik levik ning pinnasevee kõrge tase. Lisaks asub uuringuala Emajõe ülejutuspiirkonnas. Ala tuleb tõsta kõrgemaks mineraalse täitepinnasega, sh mineraalsed ehitusjäätmel, siinjuures enne täitmist eemaldada huumus- (kiht 1) ja turbakiht (kiht 2) kogu ulatuses, v.a kohtades, kus on vajalik kasvupinnase säilitamine (vt kraaviperved). Pinnase vedu hakkab käima läbi Männi tee 49 maaüksuse Männi tee kaudu. Pärast täitepinnasega ala tõstmist enne planeeritud hoonete rajamist teha iga hoone alla ehitusgeoloogiline uuring, et selgitada välja täpne pinnaste lasuvuspilt ning vastavad pinnaste parameetrid.

Planeeringuala on peale eelnevas lõigus kirjeldatud pinnasetööde tegemist elamuehituseks sobiv – tegemist on looduskauni kohaga, mis asub juba arendatud või arendamisel olevate elamumaade vahel. Siiski tuleb arvestada asjaoluga, et Eesti pinnase radooniriski kaardil (andmed 2020. a seisuga) on planeeringualal radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m³ vahel, mida loetakse kõrgeks, kuid mida on ehituslike meetmetega võimalik neutraliseerida. Projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides.

Planeeringu elluviimisega suureneb vallaelanike arv ning seeläbi suureneb valla tulubaas. Ka piirkonna teenust pakkuvatel ettevõtetel, sh ühistranspordil, tehnovõrkude valdajate, on suurema klientide arvu korral suurem tegutsemispotentsiaal. Planeeringu elluviimisega seonduvate ehitiste ehitamine ei tekita vallale täiendavaid kulutusi. Eeltoodust lähtuvalt saab väita, et planeeringu elluviimisega kaasnev majanduslik mõju on positiivne. Piirkonnas toimib koolibussi teenus ning bussipeatus asub vaid 240 m kaugusel Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee ääres. Alal puuduvad muud looduskaitsepiirangud peale veekogu kaldast tulenevate piirangute, samuti puuduvad muinsuskaitsepiirangud.

Planeeringu elluviimisega tekib lühiajaline mõju keskkonnale seoses ehitustöödega, mis on paratamatu iga ehitustööga. Ehitatavad hooned ühendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga – võimalik reostusohu on sellega viidud miinimumini. Tänapäevased energianõuded hoonetele tagavad, et õhusaaste ei suurene. Õhusaastet võib tekitada autotransport – autotranspordi keskkonnamõju

vähendamise tegeletakse globaalselt. Autotranspordi vajadust vähendab aga optilise sidekaabli ühendamisvõimalus planeeringualal.

2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud on moodustada 13 üksikelamu maa krunti, 27 üksik- või kaksikelamu maa krunti, kaheksa ridaelamu maa krunti, kuus haljasalade krunti ning avaliku tee- ja tänavamaa krundid. Planeeritud kruntide pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.

2.3. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Hoonete ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingimärgiga tähistatud alal. Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete (st nii ehitusloa kohustusega kui ka ehitusloa kohustuseta hooned) püstitamine keelatud. Hoonestuslal on lubatud ka teede, haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingimärgiga tähistatud alal on lubatud ka teede ja muude rajatiste ehitamine, arvestada, et veekogu kalda ehituskeeluvööndisse jääval alal on looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohaselt lubatud tehnovõrkude ja -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ehitamine, teega külgnevalt on lubatud ka sellega kaasnevate rajatiste (nt valgustid koos elektrikaabliga, pingid, prügikastid jms tänavainventar) ehitamine.

Vähim lubatud hooneid ümbritseva maapinna kõrgus võib olla 34.01 ning minimaalne hoone ±0.00 kõrgus 34.31. Elamukruntidel tuleb hooneid ümbritsev maapind täita vähemalt nimetatud kõrguseni. Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeringuala hoonestusala aluse maapinna tõstmisega ligikaudu absoluutkõrguseni 34.50 m. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus. Hoonete ±0.00 kõrgus ei tohi ulatuda hoonet ümbritsevast täidetud maapinnast üle 1 m kõrgusel.

Planeeritud hoone(te) katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine, mis peavad jääma suurima lubatud hoone kõrguse sisse.

Planeeritud hoonete lubatud ehitise kasutamise otstarbed on (vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määruse nr 51):

- 11101 Üksikelamu;
- 11212 Kahe korteriga elamu;
- 11221 Ridaelamu;
- 12744 Elamu, kooli vms abihoone;
- 22246 6–35 kV alajaam ja jaotusseade.

2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala loodusliku ja linnaehitusliku miljööga. Ehitamisel tuleb arvestada planeeringuala ehitusgeoloogiliste tingimustega, keldrikorused ei ole üleujutusohu tõttu lubatud. Igal planeeritud ridaelamukrundil on lubatud kuni 5 boksi (vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ korterit või sektiooni). Hooned peavad asuma joonisel 3 määratud kohustuslikul ehitusjoonel ja ehitusjoonest tee poole ei tohi ulatuda ükski hooneosa. Põhihoone katuseharja suund peab olema vastavalt joonisel 3 määratule. Täiendavad hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.

Kruntidele Pos 1 kuni Pos 11, Pos 14 kuni Pos 27 ja Pos 39 kuni Pos 51 on kavandatud ühine kraav või nõva liigvee ärajuhtimiseks. Kraav või nõva on kavandatud krundipiirile, mistõttu võib see toimida ka kruntidevahelise piirdena. Kui soovitakse paigaldada täiendavat piiret, tuleb tagada, et kavandatavad kraavid ja nõvad täidaksid oma vee ärajuhtimise eesmärgi ning oleksid hooldatavad. Planeeritud elamukruntidele jäävate kraavide ja nõvade hoolduskohustus on krundi omanikul, maaparandussüsteemi eesvooludele tuleb tagada eesvoolu valdaja juurdepääs hooldustehnikaga ning luba kraavi hooldada. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis on piirete rajamine keelatud.

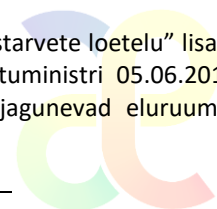
2.5. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on kavandatud tänavavõrk, mis lõuna suunas ühendub olemasoleva Männi teega. Ida suunas on planeeritud teevõrgu ühendamine ühesuunaline teega kuni Pargi teeni ning Savipaju, Peetsu, Lilu, Uue-Nõmme, Nõmmeveere, Nõmmiku, Nõmmevälja ja Nõmpepõllu maaüksuste detailplaneeringuga planeeritud teega (tee on rajamata). Planeeritud kahesuunaliste tänavate sõidutee laius on planeeritud osaliselt 5,6 m ja osaliselt 6 m. Planeeringuala kaguosa Pargi tänavaga ühendav tee on planeeritud ühesuunaline ning 4,5 m laiune. Pargi tee 10 krundi osas täpsustatakse tee lahendus ja selle väljaehitamise kohustus Pargi tee 10 krundi detailplaneeringuga. Planeeringuala lääneserva (Pos 53) on planeeritud 3,5 m laiune õueala liikluskorraldusega tee, kus mootorsõidukitega liikumine on lubatud vaid Toomu, Männisalu vkt 7, Männisalu vkt 9, Männisalu vkt 11 ja Männisalu vkt 10 maaüksuste juurdepääsuks. Pos 53 teeni pääseb läbi Männi tee 2 maaüksuse olemasoleva tee kaudu, kus on kehtiv teeservituut.

Tänavatele (v.a Pos 53) on planeeritud 2 m laiune ühepoolne kõnnitee, mis enamikel tänavatel on sõiduteest eraldatud 2 m laiuse väikese sügavusega (u 0,3 m) nõva-haljasribaga, kuhu juhatakse teedelt kogunev pinnavesi ning mida saab kasutada lume ladustamiseks. Pos 52 ja Pos 53 ühendamiseks on planeeritud 3 m laiune kõnnitee (Pos 53 koosseisus). Männi teele tuleb rajada 2 m laiune kõnnitee kuni 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teeni. Tänavalõikudel, kus kõnnitee ei ole sõiduteest haljasribaga eraldatud, tuleb projekteerimisel sõidutee ja kõnnitee vahele ette näha äärekivi, piirdepostid või muud abinõud jalakäija ohutuse tagamiseks. Sõiduteedele tuleb projekteerimisel kavandada liikluse rahustamiseks tee materjalist tõstetud künnised. Ehitatavad teed peavad olema vastupidavad muutlikele loodusoludele sh üleujutustele. Teed on soovitatav ehitada minimaalselt absoluutkõrgusega 33.51, mis on 1% üleujutuse veetaseme tõenäosus. Kui tulenevalt ehitusetappide realiseerimisest jäävad teedele ajutised tupikud, tuleb tupikutele ette näha ajutised ümberpöörämiskohad suurusega min 12 x 12 m.

Sõiduautode parkimine tuleb lahendada planeeritud krundi siseselt vastavalt kehtivale standardile EVS 843 Linnatänavad. Üksikelamukrundil tuleb tagada minimaalselt kaks parkimiskohta, kaksikelamukrundil neli parkimiskohta, ridaalamukrundil 1,8 parkimiskohta boksi (korter¹) kohta ning igal ridaalamukrundil vähemalt üks koht külalistele. Pos 54 planeeritud haljasala juurde on planeeritud kaks peatumiskohta. Täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb määrata projekteerimisel. Ridaalamukruntidel on joonisel 3 esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine, mida võib projekteerimisel muuta. Joonisel 3 on vastava tingmäärgiga tähistatud juurdepääsusuund

¹ Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisale on ridaelamu kolme või enama korteriga elamu alaliik; Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 17-le jagunevad eluruumid elamuteks ja korteriteks.



planeeritud kruntidele, täpsed krundi juurdepääsude asukohad määratakse projektiga arvestades tänava sademeveesüsteemide toimivuse tagamisega. Krundi juurdepääsu laius ei tohi olla suurem kui 3,5...4,5 m.

2.6. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Planeeringualal ei ole olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi ulatuses. Puude istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndiga.

Projekteerimisel tuleb igal elamukrundil ette näha prügikonteinerite asukoht. Planeeritud ridaelamukruntidel (Pos 1, 2, 3, 4, 48, 49, 50, 51) on lisaks ehitusõigusele lubatud kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga prügimajade ehitamine, mis võivad asuda ka väljaspool planeeritud hoonestusala, v.a üksikelamu maa ja kaksikelamu maa kruntide poolisel küljel. Krundi piirdena võib kasutada kuni 1,5 m kõrgust avaustega puitlipp-, varb- või võrkaeda. Krundi külgmised piirded on lubatud ainult krundi piirile. Tänava poolne piire peab paiknema 1 meeter krundi piirist sissepoole. Teeristidel ei ole lubatud aedasid paigaldada 90 kraadise nurgaga, st tuleb tagada nähtavus. Tänavapoolsed piirded peavad vähemalt ühe tänava ulatuses olema sarnase lahendusega. Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatuses, piirde rajamine on lubatud eesvoolu kaitsevööndi piirile. Spordirajatistel, mänguplatsidel ja -väljakutel on vastavalt vajadusele turvalisuse tagamiseks lubatud ka kõrgemate piirdeaedade rajamine.

Lumi tuleb ladustada igal krundil krundi siseselt – lume lükkamine tänavamaale ei ole lubatud.

Planeeritud hoonete ja rajatiste (v.a teed) alune maapind tuleb tõsta minimaalselt absoluutkõrguseni 34.01 m, teed on soovitatav ehitada minimaalselt absoluutkõrgusega 33.51 m. Üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel (turbakihi koorimisel ning maapinna täitmisel vms) ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade/kinnistute seisundit (sh veerežiimi). Naabermaaüksustega piirnevalt on planeeritud olemasolevate peakraavide säilitamise vajadus ning uute kraavide või nõvade rajamine. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada planeeringualal säilivate ja planeeritud ning naabermaaüksustel olevate kraavide toimimine. Põhimõtteline vertikaalplaneerimise skeem on esitatud joonisel 5.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb elamumaa kasutusotstarbega maa-alal detailplaneeringu koostamise käigus vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks, millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Krundid Pos 13, 47, 54, 55 ja 56 on planeeritud avalikeks haljasaladeks, kuhu on kavandatud palliplatside ja väljõusaali, koerteväljaku, puhkepargi ning lastemänguväljaku rajamine. Pos 14 planeeritud haljasala jääb eraomandisse. Planeeritud haljasala tingmargiga tähistatud alal on lubatud ka teede ja muude rajatiste ehitamine, arvestada, et veekogu kalda ehituskeeluvööndisse jääval alal (sh Pos 13) on looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohaselt lubatud tehnovõrkude ja -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ehitamine, teega külgnevalt on lubatud ka sellega kaasnevate rajatiste (nt valgustid koos elektrikaabliga, pingid, prügikastid jms tänavainventar) ehitamine. Haljasalade rajamine toimub vastavalt projektile, mis tuleb kooskõlastada Kastre vallavalitsusega. Projekti juhtivkoostajaks on soovitatav kutsetunnistusega tase 7 või tase 8 maastikuarhitekt.

2.7. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad*

tuleohutusnõuded. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala lääneservas oleva pinnastee all on reoveekanaliseerimise, ühisveevarustuse elektri ja telekommunikatsiooni liinid. Pargi tee 10 maaüksusel asub tuletõrjeveemahuti tuletõrje veevõtukohaga.

Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult vastava võrgu valdajaga ning kohaliku omavalitsusega planeeritud tehnovõrguliinide asukohta muuta ja täiendada.

Planeeritud tehnovõrguliinid on esitatud joonisel 4.

2.8.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Emajõe Veevärk tehnilistele tingimustele nr TT-21-00042 ühisveevarustuse võrgust. Veevarustuse torustikud on planeeritud ringvõrguna ühendustega olemasolevate torustikega neljast punktist. Lisaks planeeritud kruntidele on veetorustiku ühendused ette nähtud ka Männisalu vkt 7 ja Männisalu vkt 9 maaüksustele ning perspektiivne ühendus Uue-Nõmme kinnistuni.

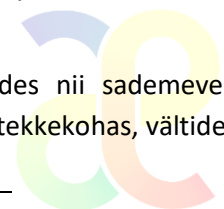
Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Pargi tee 10 maaüksusel asub tuletõrjeveemahuti, mis on planeeritud likvideerida ning asendada ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrandiga Pargi teel. Lisaks on planeeringualale Pos 52 tänavamaale planeeritud täiendavalt nelja tuletõrjehüdrandi asukohad, mille toide on planeeritud ühisveevõrgust. Tuletõrje veevõtukohtade rajamisel lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*.

2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud vastavalt AS Emajõe Veevärk tehnilistele tingimustele nr TT-21-00042 suunata ühisreoveekanaliseerimisele. Reovee kogumine planeeritud kruntidelt on ette nähtud isevoolsete torustikega kuni planeeritud reoveekanaliseerimispumplani Pos 55 krundil. Pumplast kuni olemasoleva reoveekanaliseerimise kaevuni Pargi teel on planeeritud surveveekanaliseerimise torustik. Lisaks planeeritud kruntidele on reoveekanaliseerimise ühendused ette nähtud ka Männisalu vkt 7 ja Männisalu vkt 9 maaüksustele ning perspektiivne ühendus Uue-Nõmme kinnistule.

Planeeritud tänavatele on sõidutee ja kõnnitee vahelisele haljasribale planeeritud sademeveenõvad, kuhu juhitakse teedelt kogunev sademevesi. Nõvad suubuvad olemasolevatesse ja kavandatud kraavidesse. Naabermaaüksustega piirnevalt on planeeritud olemasolevate kraavide säilitamise vajadus ning uute kraavide või nõvade rajamine. Pos 52 on planeeritud maaparandussüsteemi eesvoolule paigaldada truup, et rajada ühendustee Uue-Nõmme katastriüksusel kehtivale Savipaju, Peetsu, Lilu, Uue-Nõmme, Nõmmeveere, Nõmmiku, Nõmmevälja ja Nõmpeõllu maaüksuste detailplaneeringualale.

Sademevee ärajuhtimist tuleb kavandada terviklikult kogu valgalalt, arvestades nii sademevee kvaliteeti kui ka vooluhulga mõju suublale eesmärgiga käidelda sademevett selle tekkekohas, vältides



sademevee reostumist ning ohustamata selle käigus ühiskanalisatsioonivõrgu toimimist. Selleks koostatakse kogu planeeringualale terviklik kuivendussüsteemi projekt ja see viiakse ellu terviklikult, enne planeeringuga kavandatud hoonetele ehituslubade taotlemist. Kuivendussüsteemi toimimise kontroll ning kui ilmneb puudusi, siis ka ilmnenuid puuduste kõrvaldamine peab toimuma enne iga etappi, kui hakatakse taotlema planeeringuga kavandatud vastava etapi hoonetele ehituslubasid. Sademevee maksimaalse äravoolu vähendamiseks kavandada viivitusrajatisi, eelkõige haljasalad, puhveralad, nõvad, kraavid ja vett läbilaskvad katendid. Kohtades, kus pinnase omadused ja hüdrogeoloogilised tingimused seda võimaldavad, on otstarbekas kogutava sademevee immutamine pinnasesse. Sademeveesüsteemide projekteerimisel võtta arvesse eesvoolu (Emajõe) arvutusliku kõrgveetaseme võimalikku mõju sademeveesüsteemide toimimisele.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

2.8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 380297. Pos 39 krundile on planeeritud koht uuele komplektalajaamale, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Männitee:(Kuuste) alajaamast. Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud planeeritud kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Uus alajaam ja elektrikilbid tuleb paigaldada vähemalt abs kõrgusele 33,51 m. Elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb projekteerida, ehitada ja kasutada elektriohutusseaduse nõudeid järgides.

Planeeritud tänavatele on planeeritud tänavavalgustuse tarbeks elektrimaakaabli asukoht, valgustite asukohad tuleb määrata projekteerimisel vastavalt kehtivatele normatiividele. Avalike haljasalade ning hoovide valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt ala kujunduslahendusele.

2.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus on lubatud lahendada kasutades ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, päikeseenergia, biogaas, samuti pellet, puitbrikett, halupuu). Soojuspumpade puhul ei ole lubatud välisagregaatide paigaldamine tänavapoolsele fassaadile). Tahkekütuse põletamisel kasutatavad korstnad tuleb viia läbi katuse. Gaasiküttekorstna võib viia ka läbi hoone välisseina.

2.8.6. Gaasivarustus

Planeeritud kruntide gaasivarustus on planeeritud vastavalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele (väljastatud 01.06.2021). Planeeritud kruntide jaoks on planeeritud B- ja A-kategooria gaasitorustik alates olemasolevatest B- ja A-kategooria gaasitorustiketest Laane tee kinnistul Kase tee 1 kinnistu juures piki Laane teed ja Kase tee L1 (29101:001:1051) kinnistut ja piki planeeritud Pos 54 krunti kuni planeeritud tänavamaani. Planeeritud krundile Pos 54 on planeeritud gaasirõhuregulaatorkapp. Gaasirõhuregulaatorkapist edasi on planeeritud A-kategooria gaasitorustik piki planeeritud tänavaid. Planeeritud A-kategooria gaasitorustikust on ette nähtud planeeritud elamukruntide jaoks gaasitorustiku harud ja liitumispunktidenäidena maakraanid kinnistute piiridel. Liitumispunkti maakraan projekteerida krundi piirile, kuid mitte lähemale kui 2 meetrit teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning võimalusel mitte sissesõiduteede alla. Planeeritud A-kategooria gaasitorustik on planeeritud ühendada olemasoleva A-kategooria gaasitorustikuga Männi teel ja Pargi teel.

2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud elamu kruntide telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35273042. Planeeritud on pikendada planeeringuala läänepiirilt sidetoru planeeritud tänavamaadele. Sidekanalina kasutada kas 4-avalist multitoru või 100mm sidetoru. Paigaldada iga 70 m peale sidekaev KKS2. Paigaldada igale elamukrundi piirile sidekaevust kas 50 mm sidetoru või 4-avaline multitoru. Koostada sidelahendus kasutades 1/8 ja 1/16 *splittereid*. Igasse elamusse peab jõudma optiline kaabel (ka ridaelamuboksisesse). Hoonetesse paigaldada 4-kiulised optilised kaablid ning magistraalina kasutada 48-kiulisi optilisi kaableid. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Krundile tuleb projekteerimisel ette näha jäätmekonteinerite asukoht.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Pinnasesse suunatav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Planeeringuala lääneosale ulatuvad Savijõest tulenevad looduskaitseaduse § 35 lg 1 kohased veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Planeeringuala piirkonnas arvestatakse nimetatud vööndite ulatust sama seaduse § 35 lg 3 ja 4 ning Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 kohaselt üleujutatava ala piirist (alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates), kuna Savijõgi on arvatud Suur-Emajõe vanajõgede hulka. Vastavalt looduskaitseaduse § 35 lg 2 ulatub metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Nimetatud vööndites tuleb arvestada looduskaitseaduses ja veeseaduses esitatud nõuetega. Ehituskeeluvöönd ei ulatu planeeritud hoonestusaladele. Veekogu kalda ehituskeeluvööndisse jääval alal (Pos 13, Pos 14, Pos 16, Pos 52 ja Pos 53) on looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohaselt lubatud tehnovõrkude ja -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ehitamine, teega külgnevalt on lubatud ka sellega kaasnevate rajatiste (nt valgustid koos elektrikaabliga, pingid, prügikastid jms tänavainventar) ehitamine.

Planeeringuala läbivad maaparandussüsteemi Haaslava eesvoolud. Eesvoolude toimimine tuleb säilitada. Planeeringuala põhjaosa läbiv eesvoolukraav on planeeritud ümber paigutada joonisel 3 Põhijoonis esitatud asukohta. Eesvoolu ümber paigutamisel muutub vastavalt ka eesvoolu kaitsevöönd. Vastavalt maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ ulatub tiheasustusosal avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal seitsme meetri kaugusele. Eesvoolu kaitsevööndis tuleb arvestada maaparandusseaduse § 48 esitatud nõuetega. Eesvoolu kaitsevööndi ulatuses tuleb võimaldada eesvoolu maaparandushoiutöö tegemine, piirete ja muude takistuste rajamine ei ole lubatud.

Eesti pinnase radooniriski kaardil (andmed 2020. a seisuga) on planeeringualal radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m³ vahel, mida loetakse kõrgeks. Projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides.

Õigusakti muutumisel tuleb lähtuda kehtivast õigusaktist.



2.10. Servituutide seadmise vajadus

Olemasolevate ja planeeritud kraavide ja nõvade ulatuses on planeeritud veejuhtimisservituudi seadmise vajadus, mis võimaldab ülesvoolu jäävate maaüksuste pinnavee ärajuhtimist ning maaparandussüsteemi eesvoolu toimimist.

Männi tee 2 katastriüksusele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud veetorustikule veevõrgu valdaja kasuks.

Planeeritud krundile Pos 39 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud alajaamale ning elektri kaablitele elektrivõrgu valdaja kasuks.

Planeeritud krundile Pos 39 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud drenaažitorustikule sademeveevõrgu valdaja kasuks.

Pargi tee 10 katastriüksusele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud reoveekanaliseerimise, ühisveevõrgu, drenaaži, gaasi, elektri ning tänavavalgustuse liinidele vastava võrgu valdaja kasuks ning teeservituudi seadmise vajadus planeeritud tee avalikuks kasutamiseks.

Tehnovõrkudel on isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks nende kaitsevööndite ulatuses. Arvestama peab järgmiste kaitsevööndite ulatustega:

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m;
- Elektrimaakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m;
- Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral on torustiku välimisest mõõtmest 1 m.

2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.12. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu elluviimisel ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja koostavatele ehitusprojektidele. Krundi ehitusõigus (sh vajalikud rajatised, tehnovõrgud) realiseeritakse krundi omaniku ja/või valdaja poolt. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

Planeeritud krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on huvitatud isikul.

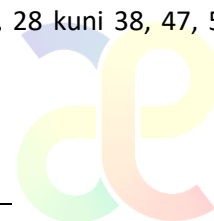
Kastre Vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud detailplaneeringukohaste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste) ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Kastre Vallavalitsus ja detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik on kohustatud enne kehtestamist sõlmima halduslepingu, millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise kohustused.

Huvitatud isikul tuleb tagada kogu ehitusperioodi jooksul Mäni tee (Mäni tee 49 katastriüksusest kuni riigiteeni nr 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee, st u 130 meetri ulatuses) korrashoid (katendi puhtus ja aukude parandus).

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös võrguvaldajatega vastavalt liitumistingimustele ning tehniliste tingimuste alusel koostatud projektidele.

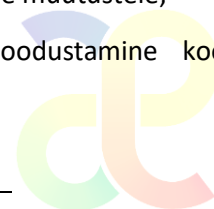
Planeeringuala on üleujutusohuga ala ning sinna on vajalik koostada kogu planeeringuala hõlmav terviklik kuivendussüsteemi projekt. Planeering on kavandatud ellu viia järgmistes etappides:

- 1) vajalike eesvoolukraavide ja kõrvalolevate elamukruntidega piirnevate kraavide kaevamine, et igal ajal oleks kogu planeeringuala ulatuses tagatud liigvee ärajuhtimine; mh tuleb esimeses etapis rajada või säilitada kraavid kruntidel Pos 1 kuni 11, 13, 28 kuni 38, 47, 53 kuni 56 ning uus eesvoolukraav Savijõeni;

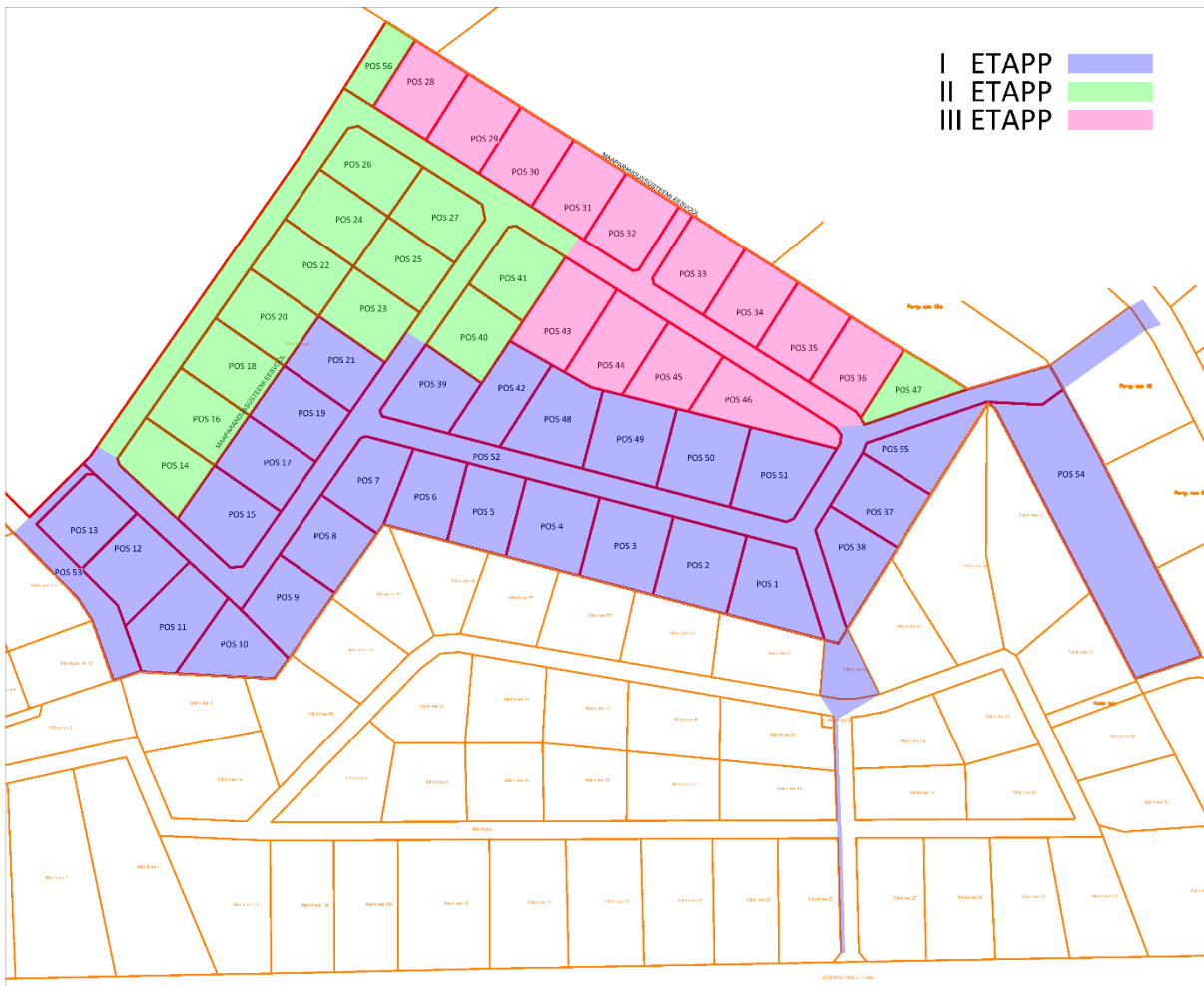


- 2) ehitamise ettevalmistustöödega alustamine ehk vajalikus ulatuses huumusekihi ja turbakihi eemaldamisega ning mineraalse täitepinnasega tõstmisega alustamine ptk 2.3 lk 10 kirjeldatud viisil;
- 3) terviklikult kogu planeeringualal tehnovõrkude, rajatiste, kuivenduse (sh sademevee ärajuhtimine), haljasalade (Pos 13, 14, 47, 54, 55, 56) ja teede (Pos 52, 53, Männi tee 49, Pargi tee 10 ning Männi tee jalgteed kuni 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teeni) projekteerimis- ja/või tehniliste tingimuste väljastamine ja nimetatud rajatiste projektide koostamine;
- 4) ehituslubade väljastamine eelmises punktis nimetatud rajatiste ehitamiseks;
- 5) vajalikus ulatuses huumusekihi ja turbakihi eemaldamise lõpetamine kruntidel Pos 1-12, 15, 17, 19, 21, 37-39, 42, 48-51 (I etapp);
- 6) vajalikus ulatuses mineraalse täitepinnasega tõstmise lõpetamine ptk 2.3 lk 10 kirjeldatud viisil kruntidel Pos 1-12, 15, 17, 19, 21, 37-39, 42, 48-51 ning neid vahetult ümbritseval alal;
- 7) geodeetilise alusplaani uuendamine vastavalt toimunud maapinna kõrguse muutustele;
- 8) planeeringukohaste kruntide Pos 1-12, 15, 17, 19, 21, 37-39, 42, 48-51 katastriüksuste moodustamine koos servituutide ja isiklike kasutusõiguste vms seadmisega;
- 9) ehitusgeoloogiliste uuringute tegemine ning radoonitaseme mõõtmine Pos 1-12, 15, 17, 19, 21, 37-39, 42, 48-51, et selgitada välja täpne pinnaste lasuvuspilt ning vastavad pinnase parameetrid, et saadud andmete põhjal saaks projekteerimisel määrata ehituslikud meetmed radoonisalduse vähendamiseks eluruumides;
- 10) tehnovõrkude ehitamine kuni planeeritud elamukruntide liitumispunktini, mis on vajalik Pos 1-13, 15, 17, 19, 21, 37-39, 42, 48-51 krundiga (I etapp) piirnevalt kruntide toimimiseks ning Männi tee 49, Pargi tee 10 ja Pos 53, rajatiste ja teede ehitamine kuni killustikaluseni ning Pos 52 planeeritava tee kuni Pargi teeni, Pos 53 ja Männi tee 49 paikneva tee (sõidu- ja kõnnitee) ning Männi tee jalgteed kuni 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teeni kõvakatte alla viimine ja viimastele kasutuslubade väljastamine;
- 11) hüpoteegi seadmine valla kasuks sellisele arvule kruntidele, et oleks tagatud esmalt I etapi ehk Pos 1-12, 15, 17, 19, 21, 37-39, 42, 48-51 sõiduteede kõvakatte (ehk asfaltbetoonkatte) rajamise rahastamine olukorras, kui arendaja ei saa seda oma kulul teostada; pärast nimetatud kruntide juurde kuulutavatele teedele kõvakatte rajamist ja enne II etapi ehk kruntide Pos 16, 18, 20, 22-27, 40, 41 ehituslubade väljastamist saab samadele kruntidele seada hüpoteegi II etapi sõiduteede kõvakatte (ehk asfaltbetoonkatte) rajamise rahastamise tagamiseks; sama saab teha pärast II etapi lõpetamist ja III etapi kruntidele Pos 28-36, 43-46 ehituslubade väljastamist; hüpoteek tuleb seada kruntidele Pos 31-36, 40, 41, 43-46;
- 12) kuivendussüsteemi toimimise kontroll ning kui ilmneb puudusi, siis ka ilmnunud puuduste kõrvaldamine;
- 13) I etapi ehituslubade väljastamine kruntidel Pos 1-12, 15, 17, 19, 21, 37-39, 42, 48-51;
- 14) Pos 13, Pos 54 ja Pos 55 korrastamine ja vastavalt projektile (välilahendus koos haljastusega komplekselt maastikuarhitektuurse projektiga, projekti juhtivkoostajaks on soovitatav kutsetunnistusega tase 7 või tase 8 maastikuarhitekt) haljastuse rajamine ning rajatiste paigaldamine/ehitamine ja kasutuslubade taotlemine rajatistele;

- 15) I etapis olevaid krunte teenindavate sõiduteede kõvakatte rajamine ja kasutuslubade väljastamine;
- 16) I etapis olevatele teedele tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine Kastre valla kasuks. Teed antakse tasuta vallale üle enne III etapi hoonete kasutuslubade taotlemist;
- 17) I etapi kasutuslubade väljastamine kruntidel Pos 1-12, 15, 17, 19, 21, 37-39, 42, 48-51;
- 18) vajalikus ulatuses huumusekihi ja turbakihi eemaldamise lõpetamine kruntidel Pos 16, 18, 20, 22-27, 40, 41 (II etapp);
- 19) vajalikus ulatuses mineraalse täitepinnasega tõstmise lõpetamine ptk 2.3 lk 10 kirjeldatud viisil kruntidel Pos 16, 18, 20, 22-27, 40, 41 ning neid vahetult ümbritseval alal;
- 20) geodeetilise alusplaani uuendamine vastavalt toimunud maapinna kõrguse muutustele;
- 21) planeeringukohaste kruntide Pos 16, 18, 20, 22-27, 40, 41 katastriüksuste moodustamine koos servituutide ja isiklike kasutusõiguste vms seadmisega;
- 22) ehitusgeoloogiliste uuringute tegemine ning radoonitaseme mõõtmine Pos 16, 18, 20, 22-27, 40, 41, et selgitada välja täpne pinnaste lasuvuspilt ning vastavad pinnase parameetrid, et saadud andmete põhjal saaks projekteerimisel määrata ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides;
- 23) tehnovõrkude ehitamine kuni planeeritud elamukruntide liitumispunktini, mis on vajalik II etapi ehk Pos 16, 18, 20, 22-27, 40, 41 krundiga piirnevalt kruntide toimimiseks, rajatiste ja teede ehitamine kuni killustikaluseni;
- 24) Pos 47 ja Pos 56 korrastamine (välilahendus koos haljastusega komplekselt maastikuarhitektuurse projektiga, projekti juhtivkoostajaks on soovitatav kutsetunnistusega tase 7 või tase 8 maastikuarhitekt) ja vastavalt projektile haljastuse rajamine ning rajatiste paigaldamine/ehitamine;
- 25) kuivendussüsteemi toimimise kontroll ning kui ilmneb puudusi, siis ka ilmnunud puuduste kõrvaldamine;
- 26) II etapi ehituslubade väljastamine kruntidel Pos 16, 18, 20, 22-27, 40, 41;
- 27) II etapis olevaid krunte teenindavate sõiduteede kõvakatte rajamine ja kasutuslubade väljastamine;
- 28) II etapis olevatele teedele tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine Kastre valla kasuks. Teed antakse tasuta vallale üle enne III etapi hoonete kasutuslubade taotlemist;
- 29) II etapi kasutuslubade väljastamine kruntidel Pos 16, 18, 20, 22-27, 40, 41;
- 30) vajalikus ulatuses huumusekihi ja turbakihi eemaldamise lõpetamine kruntidel Pos 28-36, 43-46 (III etapp);
- 31) vajalikus ulatuses mineraalse täitepinnasega tõstmise lõpetamine ptk 2.3 lk 10 kirjeldatud viisil kruntidel Pos 28-36, 43-46 ning neid vahetult ümbritseval alal;
- 32) geodeetilise alusplaani uuendamine vastavalt toimunud maapinna kõrguse muutustele;
- 33) planeeringukohaste kruntide Pos 28-36, 43-46 katastriüksuste moodustamine koos servituutide ja isiklike kasutusõiguste vms seadmisega;



- 34) ehitusgeoloogiliste uuringute tegemine ning radoonitaseme mõõtmine Pos 28-36, 43-46, et selgitada välja täpne pinnaste lasuvuspilt ning vastavad pinnase parameetrid, et saadud andmete põhjal saaks projekteerimisel määrata ehituslikud meetmed radoonisalduse vähendamiseks eluruumides;
- 35) tehnovõrkude ehitamine kuni planeeritud elamukruntide liitumispunktini, mis on vajalik III etapi ehk Pos 28-36, 43-46 krundi toimimiseks, rajatiste ja teede ehitamine kuni killustikaluseni;
- 36) väljaehitamise kohustus rakendub Pos 53 krundil kuni planeeringuala piirini, k.a truubi paigaldamine;
- 37) kuivendussüsteemi toimimise kontroll ning kui ilmneb puudusi, siis ka ilmnenuid puuduste kõrvaldamine;
- 38) III etapi ehituslubade väljastamine kruntidel Pos 28-36, 43-46;
- 39) III etapis olevaid krunte teenindavate sõiduteede kõvakatte rajamine ja kasutuslubade väljastamine;
- 40) Planeeringualas olevate sõiduteede ja kergteede (koos tänavavalgustusega) tasuta üleandmine Kastre vallale;
- 41) III etapi kasutuslubade väljastamine kruntidel Pos 28-36, 43-46.



Skeem 6. Planeeritud ehitusetappide skeem.

3. Joonised

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:1000
3	Põhijoonis	M 1:1000
4	Tehnovõrgud	M 1:1000
5	Vertikaalplaneerimise skeem	M 1:1000

