

PlanID: .....

Töö nr: 148/23

Asukoht: Kastre vald

---

---

**Tõõraste külas asuva**  
**Reola tuhajaam katastriüksuse ja selle lähiala**  
**DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 219539)

Huvitatud isikud:

Renlog Eesti OÜ

Planeeringu koostamise korraldaja:

Kastre Vallavalitsus

Tartu 2024-2025

## SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4	Lähteandmed planeeringu koostamiseks	3
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeringulahenduse põhjendus	6
5.4	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
5.5	Kruntide ehitusõigus	7
5.6	Arhitektuurinõuded	8
5.7	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
5.8	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	9
5.9	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.10	Ehitistevahelised kujud	11
5.11	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
5.12	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
5.13	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	14
5.14	Servituutide vajaduse määramine	18
5.15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
5.16	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	19
5.17	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	19
5.18	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	19
6	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	22

## JOONISED JA KAARDID

Situatsiooniskeem	M 1:1000	23
Olemasolev olukord	M 1:500	24
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed		25
Põhijoonis	M 1:500	26
Tehnovõrgud	M 1:500	27
Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised		28

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Renlog Eesti OÜ.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kastre Vallavalitsuse 09.05.2024 korraldusega nr 262 „Tõõraste külas asuva Reola tuhajaam katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine “.

## 2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusel ehitustingimuste määramist 2 korruselise remondihoone, kontori ja lao ehitamiseks. Lahendada juurdepääs, tehnovõrkudega varustus ja heakord. Planeeritava ala pindala on ligikaudu 2,18 ha. Reola tuhajaam ja Tuhalo alajaam katastriüksused ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga.

### Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Omanikud	Sihtotstarve	Pindala
Reola tuhajaam	18501:001:0008	Renlog Eesti OÜ	40% maatulundusmaa 60% tootmismaa	2,18ha
Tuhalo alajaam	18501:001:0004	Renlog Eesti OÜ	100% tootmismaa	34m <sup>2</sup>

## 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- [Kastre valla üldplaneering](#) (kehtestatud Kastre Vallavolikogu 09.10.2025 otsusega nr 219);
  - [Planeerimisseadus](#);
  - [Kastre valla arengukava aastateks 2019-2026](#);
  - [Tartumaa maakonnaplaneering 2030+](#);
  - Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 “[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“;
  - [Eratee avalikuks kasutamiseks määramise kord](#);
- ja muud asjakohased õigusaktid.

## 4. Lähteandmed planeeringu koostamiseks.

Planeeringuala geodeetilise alusplaani on koostanud Geodeesia OÜ, augustis 2023 töö nr GE-3960, M 1:500 ja EH2000 kõrgussüsteemis.

## 5. Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kastre vallas, Tõõraste külas. Planeeringuala juurdepääs on planeeringualast edela ja lõuna suunas asuvalt 22141 Haaslava - Vana-Kuuste teelt.

Antud piirkonna puhul on tegemist raudtee infrastruktuuriga ja hea teede võrguga tootmis- ja äri- aladega. Planeeringuala läheduses asuvad valdavalt tootmismaad ja maatulundusmaad, kaugemal ka mõned elamumaad.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvate tootmismaa sihtotstarbega kruntide pindalad on väga varieeruvad, esineb nii 17,7ha suuruseid tootmismaa krunte (nt Gaasi tee 1), kuid ka väiksemaid tootismaid (nt Tuhajaama kü, pindalaga 1,2ha). Seega on planeeritud tootmismaa, pindalaga 2,1 ha oma suuruse poolest piirkonnas olevate tootmismaa kruntide mõõtude vahemikus.

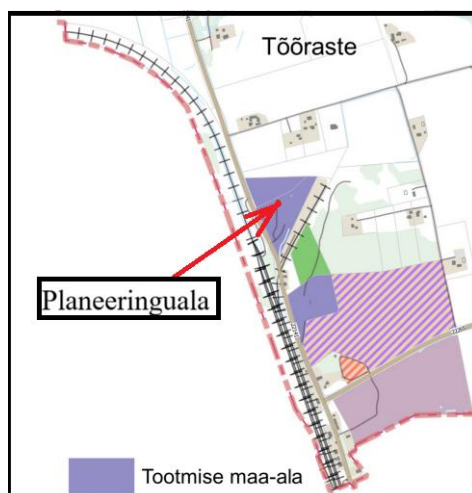
Planeeringuala lähiümbruses asuvatel tootmismaaadel on valdavalt tootmisrajatised, laoplatsid, tootmishooned koos büroodega.

Planeeringuala naabruses puuduvad koostatud või koostamisel detailplaneeringud.

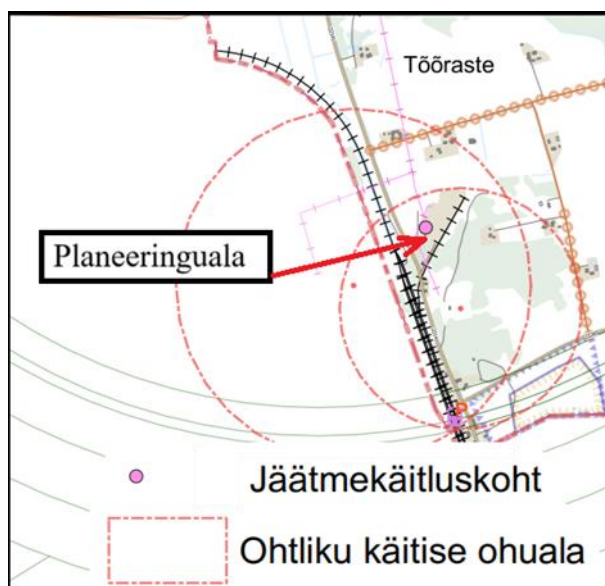
Lähimad bussipeatused „Alajaam“ asub ca 250m ja bussipeatus „Reola rdtj“ ca 390m kaugusel planeeringualast.

Valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tootmise maa-alal. Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa, mille moodustab tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh laohooned ning põllumajandusehitistega seotud maad. Üldplaneeringuga on tootmise maa-ala kõrvalotstarbena lubatud kuni 40% äri maa-ala, tingimusel et tagatakse nõuetekohane parkimine omal katastriüksuse.

**Joonis 1- Väljavõtte üldplaneeringu jooniselt „Maakasutus“**



**Joonis 2-Väljavõtte üldplaneeringu joonistelt „Taristu ja tehnovõrgud“**



Planeering vastab üldplaneeringule.

Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 3.

## 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala piirneb põhjast hoonestamata Tuhajaama kü tootmismaaga, ida ja kagu suunas Reola raudteeharu kü-ga (transpordimaa) ja edelas 22141 Haaslava - Vana-Kuuste teega.

Reola tuhajaam ja Tuhalo alajaam katastriüksused ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud

detailplaneeringuga.

Ehitisregistri andmetel asub Reola tuhajaam katastriüksusel üks hoone, ehitisregistri kood 104033538, ehitise nimetus kompressorihoone, ehitisealune pind 118,0 m<sup>2</sup>). Tuhalo alajaam katastriüksustel rajatise ja hooneid ei paikne. Planeeringuala jääb valla üldplaneeringu ja Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt ohtliku ettevõtte ohualale.

Planeeringualale suundub olemasolev juurdepääsutee. Planeeringualal asuvad mõned okas-ja lehtpuude grupid.

Maapind on vähese reljeefi erinevusega ca paari meetri ulatuses. Suuremad kõrguste erinevused loovad pinnasevallid, seetõttu on maapinna absoluutkõrgused vahemikus ca 51.22-58.44. abs m.

Planeeringualal on vaid elektriühendus, teised tehnovõrgud puuduvad.

**Väljavõte maa-ameti fotolaost      aprill 2024**

**Foto 1**



Planeeringualal asuvad olemasolevad kitsendused on kirjeldatud punktis 5.16. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 2.

### **5.3. Planeeringulahenduse põhjendus**

Planeeringuala asub üldplaneeringuga tootmishoonete rajamiseks sobilikul maal.

Planeeringualale on olemas juurdepääs sõidukitega.

Mõistlik on planeeringuala hoonestada ümbritsevate tootmisalade hoonestusega sarnases mahus ja kaasaegse välimusega. Peatükis 5.1 on toodud lähiümbruse kruntide andmed. Analüüs näitab, et planeeringualale uute hoonete kavandamine on võimalik ja sobilik, krundi suurus on selleks piisav.

Planeeringualale on paigutatud hooned lähiümbruse hoonestuslaadi järgides. Käesoleva planeeringuga on planeeritud üldplaneeringule ja piirkonna olemasolevate äri-ning tootmishoonetega sobivate uute hoonete rajamine.

#### **5.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga nähakse ette olemasolevate katastriüksuse liitmine maakorraldustoimingutega. Liitmisel moodustatakse hoonestatav krunt Pos 1, mille pindala ja piirid on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

#### **5.5 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Krundi ehitusõigus (mh hoonestusala pind) on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada planeeringuga määratud hooneid. Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõigusega toodud hoonete (st nii ehitusloa kohustusega kui ka ehitusloa kohustuseta hooned) püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete (nt parklate, reklaamitahvlite, varikatustega rajatiste jms) ning maa-aluste rajatiste (nt tehnovõrgud jms) ehitamine.

Hoonestusalad on antud veidi suuremana kui ettenähtud hoonete suurimad lubatud ehitisealused pindalad, mis võimaldab valida hoone(te) paiknemist ja luua logistiliselt vajalikku ning huvitavamat arhitektuuri. Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned.

Planeeringus näidatud võimalike hoonete kuju ja asukoht on illustratiivsed. Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

Pos 1 krundile on lubatud ehitada:

- büroohooned (kood 12200);
- tööstus-ja laohooned (kood 12500);
- muu põllu-, metsa-, jahi-või kalamajandushoone (kood 12719)
- katlamaja, boilerjaam (kood 12745) vms kaasaegsete tehnoseadmete paigaldamise hoone sh elektrienergia tootmise ja jaotamise seadmed;
- muu erihoone (kood 12749).

Lisaks eelnimetatud hoonetele on hoonestusalaadele lubatud ehitada kuni 2 alla 20m<sup>2</sup> suuruseid ja kuni 4m kõrguseid abihooneid (nt jäätmete kogumise hooneid vms ).

Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

## 5.6 Arhitektuurinõuded

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

**Arhitektuurinõuded hoonetele**

**Tabel 2**

	Pos 1
Lubatud korruselisus	kuni 2 korrust
+/- 0.00	kuni 0,8m maapinnast
Katusekalde vahemik	0-35 kraadi
Katuse tüüp	hoonete põhimahtudel lamekatvus, viil- või kaarkatus
Katusekatte materjal	katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid, bituumenkatted, pvc vms
Katusekatte värvid	must, hall, pruun
Välisviimistluse materjalid	puut, krohv, kivi, klaas, plekk, pvc (sh kombineeritult)



	Viilhallide, tent või sandwich paneelidest hoonete rajamisel, tuleb neid kujunduslikult (maitsekalt) sobitada ümbritsevasse keskkonda ja/või haljastusega varjestada
Avatäited	Tulenevalt ohuhinnangust-mitte planeerida vahetult AS Alexela Reola vedelgaasiterminaliga külgnevatele hoonetele aknaid ning muid kergesti purunevaid materjale / avatäiteid.
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirdeaed	piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5 m. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Piire rajamisel arvestada lumelükkamisega st piirde kaugus teest vähemalt 5 meetrit, sh tuleb ristmikul tuleb tagada nähtavus.

### 5.7 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Põhijoonisel näidatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud hooneid (sh alla 20m<sup>2</sup> hooneid) ehitada. Hoonete asukoht ja kuju on näidatud illustratiivsena põhijoonisel (*joonis 4*), neid täpsustakse projekteerimisel.

### 5.8 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22141 Haaslava - Vana-Kuuste km 5,78-5,97. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 287 autot. Planeeringuala juurdepääs on olemasolevast asukohast.

Planeeritava koormuse lisandumine riigiteele on kooskõlas valla üldplaneeringuga kavandatud perspektiividega ning ei tekita riigiteele ega selle ristumiskoha läbilaskevõimele koormust, mis tingiks riigiteel ümberehituste vajadusi. Ka planeeringu koostamise ajal kasutatakse maa-ala laoplatina ning selle teenindamine toimub olemasoleva juurdepääsu kaudu.

Riigiteele väljasõidu lahendus täpsustakse koostatava projektiga. Riigiteel parkimine ja tagurdamine ei ole lubatud.

Parkimine on ette nähtud kruntide siseselt. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega (lubatud ka freespuru, killustik jms katendid). Valla üldplaneeringus on sätestatud nõue, et uute

parklate rajamisel tuleb liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle:

- uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel võiks soovitatavalt olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta;
- puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5 m laiused eraldusribad, kus spetsiaalset kasvumulda on vähemalt 90 cm sügavuselt;
- parklate haljastuseks sobivad soolatomisele vastupidavad liigid ja sordid;
- parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5 m.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Krundi parkimiskohtade arv ning paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes projekteeritavate hoonete suletud brutopindade täpsetest suurustest, kasutusotstarvetest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti ning logistilisi vajadusi.

Parkimisnormatiiv on järgmine (kohti/ hoone suletud brutopinna kohta):

- asutused 1/90
- tööstusettevõtte/ladu 1/250

Juurdepääs krundile on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

## 5.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal asuvad mõned leht- ja okaspuud ning võsa.

Võimalusel säilitatakse olemasolevat kõrghaljastust, kui need ei jää ehitustegevusele ette.

Pärast hoonete ehitamist on vajalik krundi korrapärane haljastamine. Vähemalt 20% planeeritud tootmis- ja ärimaa krundi pindalast tuleb haljastada ning vähemalt 2/3 haljastatavast alast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse nõue on vajalik nii töökeskkonna parandamiseks kui ka tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks.

Haljastust on lubatud rajada ka planeeringus märgitud hoonestatavatele ja parkla aladele.

Ulatuslike kõvakattega laoplatsti/teenindusõue rajamisel, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega.

Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega

Vastavalt majandus-ja taristuministri kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“ tuleb tagada nõutav külgnähtavus riigiteele. Seetõttu tuleb riigitee teekaitsevööndi alas nähtavust mõjutavate piirdeaedade ja kõrghaljastuse lahendus kooskõlastada enne rajamist transpordiametiga.

Riigitee teekaitsevööndi ulatuses ei ole lubatud istutada täiendavat kõrghaljastust ega rajada piirdeid ilma transpordiameti eelneva nõusolekuta.

Piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoonete projekteerimise käigus, sobivalt hoonete arhitektuurse lahendusega ning vajadustega.

### **5.10 Ehitistevahelised kujud**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning planeeritud hoonete puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub lähimatest hoonetest kaugemal, kui normatiivne kaugus.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

### **5.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Planeeringualal on olemas vaid elektriliitumine. Teised kommunikatsiooniühendused puuduvad.

Elektrivõrgu planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtja väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida on lubatud projekteerimisel täpsustada. Hoonete ühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Kõik tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena.

### **VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Veevarustus on planeeringualale kavandatud puurkaevust. Puurkaev peab tagama äri ja tootmishoonetele arvestusliku veekoguse minimaalselt 5m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Puurkaevust tuuakse vesi veetorustikuga kuni planeeringuala hooneni.

Planeeritavate hoonete kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse omapuhastisse (biopuhasti) ja seejärel immutatakse maapinda.

Kanalisatsiooni täpne lahendus antakse vastava projektiga. Kõik rajatavad kanalisatsioonisüsteemid peavad vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega.

### **SADEMEVESI**

Planeeringuala sademevesi kogutakse ja suunatakse planeeringuala põhjaossa kavandatud tiiki. Lubatud on ka sademevee kogumine mahutitesse ja taaskasutus (nt kastmiseks vms). Enne sademevee suunamist tiiki või mahutitesse tuleb parklate sademevee puhastamiseks paigaldada krundile I-klassi õlipüüdurid. Õlipüüdurite dimensioneerimine ja asukohta valik toimub projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimine ja sademevete täpne ärajuhtimine lahendatakse hoonete ja rajatiste projekteerimise käigus. Planeeringualal asuvad pinnase vallid teiseldatakse, kui need jäävad ette ehitustegevusele. Planeeringuala vertikaalplaneeringuga on lubatud maapinna reljeefi muutmine vahemikus 54.00- 59.50 tulenevalt hoonete ja platside paigutusest.

Sademevett ei ole lubatud suunata naaberkruntidele ilma naaberkrundi omanikuga eelnevalt kirjalikult kooskõlastamata.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

### **TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD**

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud üle täpsustada.

Planeeringualale on kavandatud tuletõrje veemahuti ning hüdrant. Mahutite maht arvutatakse välja projekteerimisel vastavalt hoonete kasutamisosotstarvetele jms näitajatele.

Rajatav tuletõrje veevõtukoht peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitistest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

### **SOOJAVARUSTUS**

Planeeringuala hoonete kütmiseks on lubatud kasutada kõik alternatiivsed kütteallikad (soojuspumbad-, maaküte, päikesepaneelid vms). Päikesepaneelid tuleb näidata hoonete ehitusprojektides ning nende paigutamisel arvestada, et need tuleb võimalusel sobitada hoone arhitektuurse lahendusega (tagasihoidlikult hoone katusele vms). Lubatud on ka maa-pealsed päikesepaneelid. Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses. Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### **ELEKTRIVARUSTUS**

Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Elektrilevi poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. 484421. Elektritoide on kavandatud olemasolevast liitumiskilbist LK212830.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist viiakse hooneteni maakaablitega ühendused. Hoonete ja platside välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus.

**Elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatus on järgmine:**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

### **SIDEVARUSTUS**

Lahendatakse mobiilsena.

Kõikide tehnovõrkude ja tänavaelementide lahendused on põhimõttelised ja need täpsustatakse projekteerimisel vastavate projektidega.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

### **5.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnohtlikke objekte. Samuti ei kavandata detailplaneeringuga objekte, mille raames tuleks õigusaktidest tulenevalt viia läbi keskkonnamõju hindamist.

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

Küll võib positiivse mõjuna välja tuua senise laoplatši asemel uute kaasaegsete äri ja tootmishoonete rajamise.

Samuti on positiivne maa-ala tervikuna korrastamine ning tootmisalade tihendamine ja uute töökohtade loomine piirkonda.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

### **Radoonirisk**

Kastre valla haldusterritooriumil jääb suuremas osas radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m<sup>3</sup> vahele, mida loetakse kõrgeks. Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond teostades selleks eelnevalt radoonitaseme mõõdistus. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule.

### Planeeringuala paiknemine ohtlike ettevõtete ohualas

MindUp Systems OÜ on 2026.a koostanud „Ohuhinnangu Tõõraste külas asuva Reola tuhajaama katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringule“ (täismahus tööd vt planeeringu lisade kaustas).

Planeeringuala paikneb AS Alexela Reola vedelgaasiterminal (gaasibaas) (A kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ja Alexela AS Farmbalt vedelgaasipaigaldise C kategooria ohtliku ettevõtte ohualas. Kui arendusega on seotud rohkem kui üks ohuallikas, siis otsus tehakse suurima ohu alusel ehk AS Alexela Reola vedelgaasiterminali ohualasid arvestades.

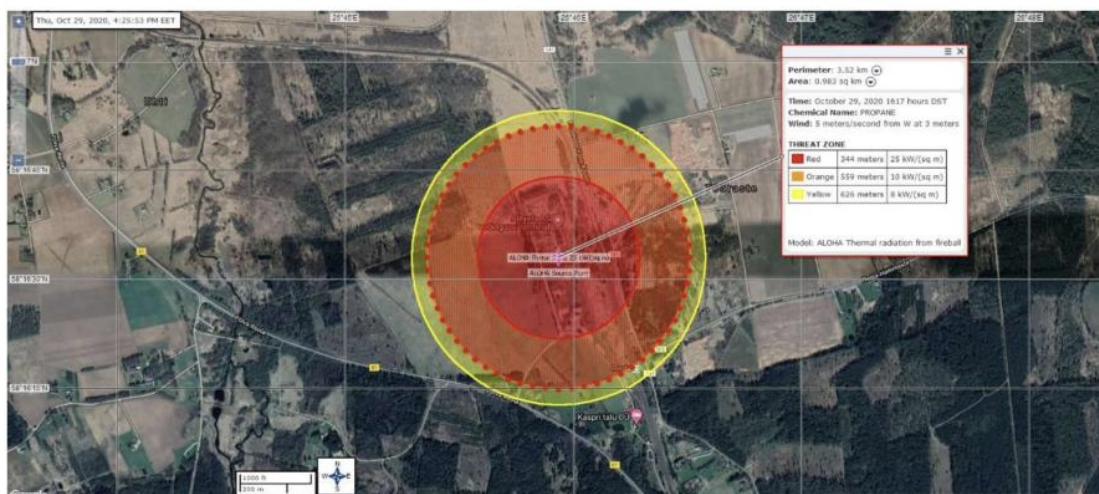
Alexela AS vedelgaasi terminali „Avalikkusele mõeldud teave Alexela AS vedelgaasi terminali ohutusabinõudest ja võimalike õnnetuste ärahoidmisest1“ infovoldikust selgub, et terminalis käideldakse ja hoiustatakse vedelgaasi (propaani, butaani ja nende segu). Suurõnnetust võib põhjustada vedelgaas, mis on eriti tuleohtlik gaas. Teatud kontsentratsioonide korral ka plahvatusohtlik.

Võimalikud suurõnnetuse ohud on seotud lekete ja BLEVE-ga (eesti keeles KVPAP ehk keeva vedeliku paisuva autupilve plahvatus, koostaja märkus). Võimalikud ohualad BLEVE tulekahju korral – inimesi ohustav ohu ala on 626 meetrit:

- Tsoon 1 ehk eriti ohtlik ala – 344m.
- Tsoon 2 ehk väga ohtlik ala – 559m.
- Tsoon 3 ehk ohtlik ala – 626m.

Soojuskiirguse ohtlik ala ehitisele on 273 m.

**Skeem 1- Väljavõte Alexela AS vedelgaasi terminali infovoldikust – ohualad.**



Koostatud ohuhinnangu eesmärk on hinnata kas ning milliseid ehitisi ja rajatisi võib A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse planeerida. Ohuhinnang põhineb Päästeameti 2018. aasta juhendmaterjalil „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“.

Ohuhinnangu kokkuvõtte kohaselt, asub suurem osa planeeritavast ehitusalusest pinnast tsoonis 1 ehk eriti ohtlikus alas, vähesel määral tsoonis 2 ehk väga ohtlikus alas.

Tsooni 1 ehk eriti ohtlikku alasse on lubatud püstitada vaid tundlikkusega 1 ehitisi ja rajatisi.

1. Lubatud on ehitada vaid vähem kui 100 inimesele ja vähem kui 3 korruselisi büroohooneid.
2. Katlamaja, boilerjaam (kood 12745) vms kaasaegsete tehnoseadmete paigaldamise hoone sh elektrienergia tootmise ja jaotamise seadmed on tsoonis 1 lubatud.
3. Puurkaevu rajamine tsooni 2 on lubatud.
4. 12500 koodiga ehitiste (tööstus- ja laohooned ) püstitamise peab kõiki tegevusi hindama eraldi, kuna sõltub protsessi, ladustatavate ainete, kasutajate, korruste, töökohtade arvust ja ruumi pindalast (m<sup>2</sup>). Praeguses detailplaneeringu astmes täpsemat hinnangut anda ei saa, kuni ei ole teada, mida täpselt planeeritakse.
5. 12719 koodiga ehitiste (muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone) püstitamisel peab hindama eraldi. Kui see on lihtsalt ehtis, kus püsivaid töökohti ei ole, ohtlikke ained ei ladustata, siis suure tõenäosusega kuulub tundlikkusega 1 alla. Praeguses detailplaneeringu astmes täpsemat hinnangut anda ei saa, kuni ei ole teada, mida täpselt planeeritakse.
6. Kuigi otseselt ei jää planeeritavad hooned ehitistele ohtlikku alasse (soojuskiirgus, 273m), mitte planeerida vahetult AS Alexela Reola vedelgaasiterminaliga külgnevatele hoonetele aknaid ning muid kergesti purunevaid materjale / avatäiteid.

### **Riigiteest tulenevad võimalikud häiringud**

Planeeritav ala külgneb riigiteega ning planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd.

Riigitee äärsel maa-aladel on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolmu, vibratsioon) esinemine.



Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1.

Võimalike riigiteeliiklusega kaasnevate negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste, vähemal määral ka vibratsioon) vähendamiseks on hooned paigutatud riigi teest võimalikult kaugele st min 30m kaugusele riigitee äärest.

Planeeringuala asub liiklusemüra mõistes V kategooria aladel (tootmise maa-alal). Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 287 sõidukit, planeeringualaga piirneval lõigul on kiirusepiirang 50 km/h. Planeeringu koostamise jooksul ei ole läbi viidud spetsiaalset mürauurikut, sest arvestades külgneva riigitee madalat liiklussagedust ja planeeritava hoonestusala kaugust riigiteest ning planeeritavate hoonete otstarvet, ei ole liiklusemüra häiringud planeeringualal tõenäolised.

Kastre Vallavalitsus ja Transpordiamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus, kes peab tagama, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtaset.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskooormust ning vahekaugust maanteest arvestades probleemiks.

Planeeringualale ei ole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügi kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite või jäätmemajade asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide asendiplaanidel.

### **Põhjavee kaitse**

Planeeringu ellu viimisel tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusele, asub planeeringuala piirkonnas, kus põhjavesi on keskmiselt kaitstud. s.t et piirkond on looduslikult keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Põhjavee kaitsmiseks tuleb täiendavalt rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus.

Selleks tuleb:

- tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada keskkonda säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid ja seadmeid.
- sademevee puhastamiseks paigaldada krundile I-klassi õlipüüdurid. Õlipüüdurite dimensioneerimine ja asukohta valik toimub projekteerimise käigus.

### **5.13 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse režiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsserežiimi.

### **5.14 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmiseks vajadus puudub.

### **5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- krundile sissepääsude piiramine;
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaaiaga).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

### 5.16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused (tabel 3).

Planeeringuala kitsendused

Tabel 3

Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	30m teekatte servast
Elektri maakaabelliinid	1m maakaabelliinist
Raudtee kaitsevöönd	äärmise rööpme teljest 30 meetri

### 5.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Transpordiamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest on põhjustatud häiringud ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala igakordne omanik.

### 5.18 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja

looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt äri ja tootmishoonete rajamiseks on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua piirkonna tootmisalade lähedusse uusi töökohti. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna tootmisalade arengule. Planeeringuga ette nähtud haljastusnõuded on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise (sh rajatiste) püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Kõik arendustegevusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee teekaitsevööndis, tuleb esitada nõusoleku saamiseks Transpordiametile. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid pädevust omav isik. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest põhjustatud häiringud ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala krundi igakordne omanik.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kastre vallale kohustust planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse, tehnorajatiste väljaehitamiseks ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud, teed ja muu teenindava taristu ehitab välja ( või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

Kastre Vallavalitsusel ja detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku vahel on sõlmitud

haldusleping nr 11-5/84 (06.05.2024) Reola tuhajaam katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise üleandmiseks ja koostamise rahastamiseks ning Detailplaneeringukohaste tehnilise taristu väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks millega lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustused.

Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ning juurdepääsuteede valmimine.

**Planeeringu elluviimise tegevused:**

- 1) maakorraldustoimingu teostamine st moodustatakse detailplaneeringus kavandatud krunt Pos 1;
- 2) projekteeritakse juurdepääs planeeringualale;
- 3) projekteeritakse tuletõrje veevõtukoht (hüdrant/mahutid);
- 4) teostatakse radoonitaseme mõõtmine ning ehitusgeoloogiline uuring;
- 5) ehitatakse välja vee- ja kanalisatsioonirajatised ja saadakse eelnimetatud rajatistele kasutusload st tagatakse planeeringualal joogiveega varustatus ja reovee ärajuhtimine;
- 6) kogu planeeringuala tehnovõrkude ja rajatiste ehituseks tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine, ehitamine ;
- 7) eemaldatakse nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis)
- 8) ehituslubade väljastamine planeeritud hoonete ehitamiseks;
- 9) kasutuslubade väljastamine planeeritud hoonete kasutusele võtuks.

**Planeeringu elluviimise ajakava:**

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

## 6 . Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Isiku või asutuse nimetus	Kuupäev	Koostöö või kooskõlastaja nimi	Seisukoht kaustas	Märkused
OÜ Elektrilevi			Lisade kaustas	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.”
Lõuna Päästkeskus			Lisade kaustas	-
Transpordiamet			Lisade kaustas	
Maa-ja ruumiamet			Lisade kaustas	