

**Töö nr:** 139/22  
**Asukoht:** Kastre vald

---

---

## Vana-Kastre külas Tohvri katastriüksuse DETAILPLANEERING

---

---

Projektijuht/planeerija /Karin Raid/  
(kutsetunnistus 219539)

Huvitatud isikud:

Joosep Henrik Sild  
Gregor Randla  
Robin Eino  
Merlyn Randla  
Riimo Kurs  
Merilin Reede  
Johanna Sild

Tartu 2023

## SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4	Lähteandmed planeeringu koostamiseks	4
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3	Planeeringulahenduse põhjendus	7
5.4	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
5.5	Kruntide ehitusõigus	8
5.6	Arhitektuurinõuded	9
5.7	Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
5.8	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	10
5.9	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
5.10	Ehitistevahelised kujad	12
5.11	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
5.12	Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
5.13	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	17
5.14	Servituutide vajaduse määramine	18
5.15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
5.16	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	19
5.17	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	20
5.18	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	20
6	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	23

## JOONISED JA KAARDID

Situatsiooniskeem	M 1:1000	24
Olemasolev olukord	M 1:500	25
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed		26
Põhijoonis	M 1:500	27
Tehnovõrgud	M 1:500	28
Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised		29

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tohvri kinnistu omanike volitatud esindaja Joosep Henrik Sild.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kastre Vallavalitsuse 06.10.2022 korraldusega nr 520 „Vana-Kastre külas asuva Tohvri katastriüksuse detailplaneeringu algatamine“. Kastre Vallavalitsuse 24.10.2024.a korraldusega nr 553 „Tohvri katastriüksuse detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ muudeti detailplaneeringu planeeringuala.

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

Planeeringu koostamise eesmärk on planeeritaval maa-alal ehitusõiguse ja maakasutustingimuste määramine nelja üksikelamu püstitamiseks ning kruntidele juurdepääsude, heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustuse lahendamiseks.

### Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Omanikud	Sihtotstarve	Pindala
Tohvri	50101:001:0001	Joosep Henrik Sild Gregor Randla Robin Eino Merlyn Randla Riimo Kurs Merilin Reede Johanna Sild	maatulundusmaa	7248 m <sup>2</sup>
Sillapesa	50101:001:0112	Saimi Tiits	elamumaa	6719 m <sup>2</sup>
Teenurga	29101:001:0808	Reformimata riigimaa	sihtotstarbeta maa	25062 m <sup>2</sup>
Hoidla	29101:001:0802	Reformimata riigimaa	sihtotstarbeta maa	2266 m <sup>2</sup>

## 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Mäksa valla üldplaneering;
- Kastre valla arengukava aastateks 2019-2026;
- Kastre valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030;
- Planeerimisseadus;

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

#### **4. Lähteandmed planeeringu koostamiseks.**

Planeeringuala geodeetilise alusplaani on koostanud Mäger Poegadega OÜ, aprillis 2023 töö nr MP-1052/23G, M 1:500 ja EH2000 kõrgussüsteemis. Geoaluse täiendus on teostatud 04.07.2024.a.

### **5. Planeerimise lahendus**

#### **5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kastre vallas, Vana-Kastre külas. Planeeringuala juurdepääs on planeeringualast lõunas asuvalt 22260 Vana-Kastre-Roiu teelt ning suundudes sealt edasi Teenurga katastriüksuse kaudu planeeringualale. Planeeringuala sisene teelõik on välja ehitamisel, rajatud on kruusakattega tee alus.

Antud piirkonna puhul on tegemist tasases tempos areneva külaga. Planeeringuala läheduses asuvad valdavalt elamumaad, kuid on ka mõned tootmiskaad ja maatulunduskaad.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvate elamumaa sihtotstarbega kruntide pindalad on väga varieeruvad, esineb nii 723m<sup>2</sup> suuruseid elamukrunte (nt Vainotamme kü), kui ka üle 10 000m<sup>2</sup> suuruseid endiseid talumaid (nt Sireli kü, pindalaga 10653m<sup>2</sup>). Seega jäävad planeeritud krundid oma suuruse poolest piirkonnas olevate kruntide mõõtude vahemiku.

Planeeringuala lähikümbruses asuvatel elamukruntidel on enamasti üks elamu ja selle abihooned. Elamud on ühe ja kahe korruselised ning viil- või kelpkatustega üksikelamud. Sarnaselt on kavandatud ka planeeringuala hoonestus, andes võimaluse rajada kuni 2 korruselised üksikelamud, katusekaldega 25-45 kraadi ja nende ühe korruselised abihooned.

Planeeringuala naabruses puuduvad koostatud või koostamisel detailplaneeringud.

Kastre Vallavalitsuse tellimisel on koostatud Kaagvere-Vana-Kastre jalgratta-ja jalgte ehitusprojekt (OÜ Palmpro ja Teede Kavand OÜ, töö nr 328 „Tartumaa, Kastre vald,

Kaagvere- Vana-Kastre jalgratta- ja jalgte ehitusprojekt. Teedeehitus ja liikluskorraldus.“ )  
riigi tee äärde kergliiklustee rajamiseks.

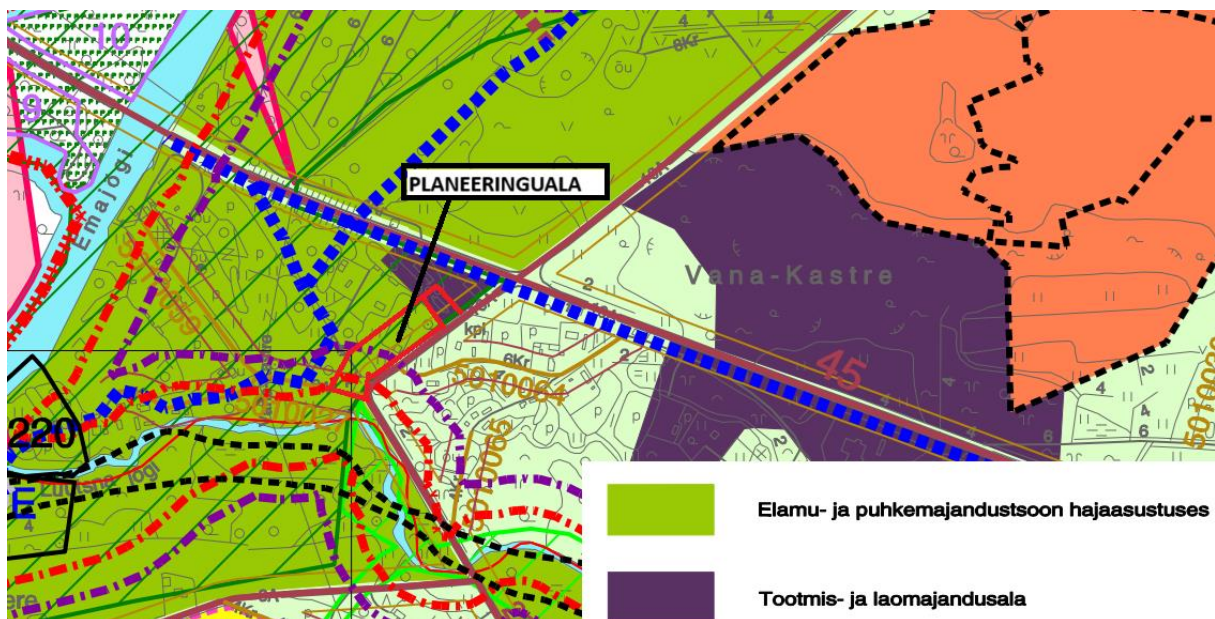
Planeeringuala asub ajaloolise Vana-Kastre küla keskmes, teiselpool Emajõe asub Luunja keskus, Kaagvere keskus on ca 2 km kaugusel ning Tartu linn on ligikaudu 7 km kaugusel.

Lähimad bussipeatused „Teelahkme“ asub otse planeeringuala juures ja bussipeatus „Vana-Kastre“ ca 200m kaugusel planeeringualast.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Mäksa valla üldplaneeringuga, millest tulenevalt on planeeringuala elamu-ja puhkemajandustsoon hajaasustuses ning juurdepääsutee osas tootmis-ja laomajandusalal.

### Väljavõte üldplaneeringust

### Skeem 1



Kastre vallas on koostamisel uus üldplaneering, mis on vastu võetud Kastre Vallavolikogu 28.11.2023 otsusega nr 130. Koostamisel oleva üldplaneeringu maakasutuskaardi kohaselt asub planeeringuala n.ö „valgel alal“.

## Väljavõte koostamisel oleva üldplaneeringu maakasutuse jooniselt (joonis 1)



Koostatava üldplaneeringu kohaselt tähendab valge ala üldplaneeringu maakasutuse jooniselt, et antud aladel maakasutuse juhtotstarbeid ei määrata sest antud alad asuvad hajaasustuses.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

### 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala piirneb põhjast Sillapesa kü elamumaaga, idast Hoidla kü sihtotstarbeta maaga (osaliselt haaratud detailplaneeringu alasse), läänest Teenurga kü sihtotstarbeta maaga (osaliselt haaratud detailplaneeringu alasse) ja edelas sihtotstarbeta maa (katastritunnus 29101:001:0850).

Planeeringu koostamise ajal asub planeeringualal alajaam ja tehnoseadmete hoone (planeeritud hoone Pos 5 asukohas), mille ehitisregistrisse kandmiseks esitatakse taotlus pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Varasemalt asusid Tohvri kü planeeringualal kaks hoonet - elamu (ehitisregistri kood 104022818, ehitisealune pind 54,0 m<sup>2</sup>) ja kõrvalhoone (ehitisregistri kood 104022819, ehitisealune pind 39,0 m<sup>2</sup>) mis on ära lammutatud.

Planeeringualal on alustatud juurdepääsutee rajamist, mis on hetkel kruusakattega.

Planeeringualal asuvad üksikud täiskasvanud okas-ja lehtpuud.

Maapind on ühtlase kirde-edela suunalise languga. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 33,60-35,43m. Planeeringualal asuvad pinnasevallid likvideeritakse planeeringu realiseerimisel.

Alal asub geodeetiline märk (tunnus 8533), mille kaitsevöönd on 3m.

Planeeringualal puuduvad ühendused tehnovõrkudega ja kõvakattega juurdepääsutee.

**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 elamute rajamiseks sobilikul maal.

Planeeringualale on olemas juurdepääs sõidukitega. Projekteeritud ja rajatav kergliiklustee loob tulevikus täiendavad head jalgsi liikumise võimalused.

Mõistlik on planeeringuala hoonestada ümbritsevate elamutega sarnases mahus ja kaasaegse välimusega. Peatükis 5.1 on toodud lähiümbruse kruntide ja hoonete andmed. Analüüs näitab, et planeeringualale uute elamute ja abihoonete kavandamine on võimalik ja sobilik.

Planeeringualale on paigutatud hooned lähiümbruse hoonestuslaadi järgides. Hoonete mahtude planeerimisel on järgitud naabruses asuvate hoonete näitajaid. Käesoleva planeeringuga on planeeritud üldplaneeringule ja piirkonna olemasolevate elamutega haakuvate uute elamute rajamine ning maa-alale juurdepääsud.

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

Planeeringuga nähakse ette uute kruntide moodustamine maakorraldustoimingutega. Moodustatavate kruntide pindalad on kajastatud planeeringu põhijoonisel. Tohvri kü baasil moodustatakse 4 üksikelamu krunti, 1 krunt elamutele juurdepääsutee rajamiseks, 1 krunt riigitee äärde kergliiklustee rajamiseks ja 1 krunt vee tootmise-ja jaotamise ehitiste rajamiseks. Sillapesa kinnistust eraldatakse juurdepääsu tee rajamiseks Pos 9 transpordimaa. Hoidla ja Teenurga reformimata riigimaa baasil moodustatakse eraldi transpordimaad- Pos 8 ja Pos 10.

#### **5.5 Krundi ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

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

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel.



Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada planeeringuga määratud hooneid. Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete (st nii ehitusloa kohustusega kui ka ehitusloa kohustuseta hooned) püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, mänguväljak).

Hoonestusalad on antud veidi suuremana kui ettenähtud hoonete suurimad lubatud ehitisealused pindalad, mis võimaldab valida hoone(te) paiknemist ja luua huvitavamad 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 1-4 Elamukruntidele on lubatud ehitada:

- üks üksikelamu (kood 11101);
- üks abihoone (kood 12744).

Pos 5 krundile on lubatud rajada:

- veepuhastusjaama hoone (kood 12747);
- muu erihoone (kood 12749);
- katlamaja, boilerjaam (kood 12745) vms kaasaegsete tehnoseadmete paigaldamise hoone sh elektrienergia tootmise ja jaotamise seadmed.

Pos 6 krundil on ehitusõigus alajaamale.

Lisaks eelnimetatud hoonetele on hoonestusaladele lubatud ehitada maksimaalselt 1 alla 20m<sup>2</sup> suurune ja kuni 4m kõrgune abihoone (nt kasvuhoone, laste mängumaja jms ).

Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

Pos 6-10 hoonete ehitusõigust ei määrata.

## **5.6 Arhitektuurinõuded**

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

## Arhitektuurinõuded hoonetele

**Tabel 2**

Pos nr	Pos 1-4 (üksikelamud ja abihooned)	Pos 5 (tehnoseadmete hoone)	Pos 6-10 (teed)
Lubatud korruselisus	Elamutel kuni 2 korrust Abihoonetel 1 korrus	1	-
+/- 0.00	kuni 0,8m maapinnast	kuni 0,8m maapinnast	
Katusekalde vahemik	25-45 kraadi	5-25 kraadi	-
Katuse tüüp	hoonete põhimahtudel viil- või kelpkatus	viil-, kelp-või madalakaldeline ühepoolne kaldkatus	-
Katusekatte materjal	katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid, bituumenkatted vms	katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid, bituumenkatted vms	-
Katusekatte värvid	must, hall, pruun	must, hall, pruun	-
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi, klaas, (sh kombineeritult)	puit, krohv, kivi, klaas, (sh kombineeritult), erinevad plaatviimistlusmaterjalid	-
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata	ei määrata	-
Piirdeaed	Sobivalt hoonete arhitektuuriga, mitte kõrgem, kui 1,5m Heki kasutamisel piirdena on samuti nõue max 1,5 meetrit.	-	-

### 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. Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

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

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22260 Vana-Kastre – Roiu (edaspidi *riigitee*) km 0,125-0,265. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 980 sõidukit. Kiiruspiirang planeeringualaga külgnevas lõigus on 50km/h.

Kastre Vallavalitsuse tellimusel on koostamisel Kaagvere-Vana-Kastre jalgratta-ja jalgte ehitusprojekt (OÜ Palmpro ja Teede Kavand OÜ, töö nr 328 „Tartumaa, Kastre vald, Kaagvere-Vana-Kastre jalgratta- ja jalgte ehitusprojekt. Teedehitus ja liikluskorraldus.“) riigi tee äärde

kergliiklustee rajamiseks. Kergliiklustee rajamise aeg ei ole teada.

Seetõttu on juurdepääs planeeringualale lahendatud planeeringualast edelas asuvalt Vanaparve teelt Teenurga katastriüksuse (29101:001:0808) kaudu, sest seda juurdepääsu vajab kergliiklustee rajamise järgselt ka Teenurga katastriüksus.

Tee algab Vanaparve teelt, kulgeb läbi planeeringuala (Pos 7) ja suundub uuesti riigiteele olemasolevast asukohast Hoidla katastriüksuse (29101:001:0802) kaudu.

(vt joonist 4). Vanaparve teelt kavandatud juurdepääs jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse, kuid Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkt 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Antud juurdepääsu planeeringualani ehitavad välja huvitatud isikud ja juurdepääsutee antakse tasuta avalikku kasutusse.

Planeeritava koormuse lisandumine riigiteele on kooskõlas valla üldplaneeringuga kavandatud perspektiividega ning ei tekita riigiteele ega selle ristumiskoha läbilaskevõimele koormust, mis tingiks riigiteel ümberehituste vajadusi.

Pos 6 kavandatud kergliiklustee täpne lahendus antakse koostatava kergliiklustee projektiga ja tee on planeeritud avaliku kasutusega teeks.

Pos 7-10 tee on kavandatud sõidukite ja jalgsi liiklejatele ühiskasutusse ja tähistatakse hooviala liiklemist reguleerivalt. Sõidutee on kavandatud freespuru või asfaltkattega ja teekatte laius on 5,5m. Pos 7,9 teed antakse tasuta avalikku kasutusse vallale. Pos 8,10 teed taotletakse munitsipaalomandisse.

Parkimine planeeringualal on lahendatud kruntide siseselt. Hooneid teenindav parkimine tuleb lahendada vastaval elamukrundil. Parkimiskohtade täpne paigutus määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete sissepääsude (sh garaažide või autovarjualuste) täpsed asukohad.

Detailplaneering näeb ette, et parkimiskohtade paigutamisel ja arvutamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad st .igale üksikelamule tuleb tagada 3 parkimiskohta;

Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala ei ole kasutusel ja sellel asuvad üksikud täiskasvanud leht- ja okaspuud.

Võimalusel säilitatakse olemasolevat kõrghaljastust, kui nende seisund on ohutu ehitistele ja inimestele.

Elamukrundid on lubatud ümbritseda piirdeaedadega (maksimaalse kõrgusega 1,5m) ja rajada hekke.

Moodustatavad elamukrundid peavad olema haljastatud ja heakorrastatud. Haljastus rajatakse igale krundile individuaalselt krundi hoonestaja poolt.

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide korrapärane haljastamine. Planeeringuala elamukrundid tuleb vähemalt 10% ulatuses kruntide pindalast haljastada kõrghaljastusega. Haljastust on lubatud rajada ka planeeringus märgitud hoonestatavatele aladele.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maantee projekteerimise normid“ külgnähtavus (tabel 2.14) tuleb tagada nõutav külgnähtavus riigiteele. Seetõttu tuleb maantee teekaitsevööndi alas nähtavust mõjutavate piirdeaedade ja kõrghaljastuse lahendus (kruntidel Pos 1-4) kooskõlastada enne rajamist transpordiametiga.

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

Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivalt hoonete arhitektuurse lahendusega.

## 5.10 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded

tuletõrje veevarustusele“ ning planeeritud elamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsisusklassiks 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 hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel.

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

Planeeringualal puuduvad kõik kommunikatsiooniühendused.

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 planeeringualal kavandatud Salu maaüksusel asuvast puurkaevust (PRK0065403, ehr kood 221379975). Puurkaev peab tagama lisanduvatele elamutele arvestusliku veekoguse minimaalselt 2m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Puurkaevu tootlikkuse täpsustamiseks teostatakse kontroll. Juhul, kui puurkaevu tootlikkus ei ole piisav olemasolevate ja planeeritud hoonete teenindamiseks, siis puurkaev rekonstrueeritakse ja suurendatakse tootlikkust.

Puurkaevust tuuakse vesi veetorustikuga kuni planeeringuala tehnoseadmete hooneni (Pos 5) ja jaotatakse sealt edasi Pos 1-4 elamukruntide vahel harutorustikega.

Planeeritavate elamute kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse kahe elamukrundi piiridele kavandatud ühisesse 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 elamukruntide sademevesi immutatakse kruntidel, kogutakse vee taaskasutust (näiteks kastmiseks) võimaldavatesse mahutitesse vms.

Teenurga katastriüksusel kulgeva teelõigu äärde on kavandatud sademevee immutus nõgu.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee täpne ärajuhtimine lahendatakse hoonete ja rajatiste projekteerimise käigus. Maapinna olulist muutmist ei kavandata, planeeringualal asuvad pinnase-ja kruusa vallid on ajutised ja likvideeritakse.

Sademevee-ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimisvõrgustikku ei ole lubatud. Samuti ei ole sademevett lubatud suunata naaberkruntidele ilma naaberkrundi omanikuga eelnevalt kirjalikult kooskõlastamata.

### **TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD**

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringu ala vahetusse lähedusse rajatud tuletõrje veevõtu tiik (ehr kood 221386338) vastavalt „Tartumaal Kastre vallas Vana-Kastre külas Sillapesa mü-l (katastritunnus 50101:001:0112) rajatava tiigi –tuletõrjeveevõtukohta projekt“ile (Projekteerija: Helen-Projekt OÜ, M. Braase Töö nr: 21111). Tiik (20l/s kustutusaeg 3h ,maht 220m<sup>3</sup>) asub otse planeeringuala kõrval, vt joonist 4. Kinnistu omanikud on kokku leppinud tiigi ühiskasutuse, selleks seatakse servituut. Tartumaa, Kastre vald, Vana-Kastre küla, Sillapesa tuletõrje veevõtukoht on kontrollitud MTÜ Tõrvandi Päästeseltsi poolt (akt 20.11.2024) ja asukoht tähistatud planeeringu joonisel 3.

### **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 sobitada hoone arhitektuurse lahendusega (tagasihoidlikult hoone katusele vms). Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu elamukrundi ulatuses. Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Puukütte kavandamisel tuleb kavandada elamute korstnad läbi viikudega katuselt. Ei ole lubatud kavandada tahkekütetekehade korstnaid läbi hoone seinu.

### **ELEKTRIVARUSTUS**

Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda OÜ Elektrilevi poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. 456736.

Elektritoide on kavandatud Vana-Kastre:(Kuuste) alajaama fiidri F1 maakaabelliinist 48676.

Kavandatud on ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile üks 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist viiakse Pos 5 hooneni maakaablitega ühendused ja sealt edasi iga elamukrundini. Hoonete 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.

\*Alajaama kaitsevöönd on 2m alajaama seinast.

### **SIDELVARUSTUS**

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 keskkonnaohtlikke 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 lagunened ja lammutatud elamute asemel uute kaasaegsete ja energiasäästlike elamute rajamist.

Samuti on positiivne maa-ala tervikuna korrastamine ning külale iseloomuliku asutuste tihendamise ja uute elanike elama asumise külla.

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 määrdistust. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule.

### **Riigiteest tulenevad võimalikud häiringud**

Planeeritav ala külgneb riigiteega ning planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd.

Riigitee äärsetel maa-aladel on tõenäoline normatiivse ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.

Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

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

Liiklusemüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 980 sõidukit, planeeringualaga piirneval lõigul on kiirusepiirang 50 km/h. Planeeringu koostamise jooksul ei ole läbi viidud spetsiaalset mürauringut, sest arvestades külgneva maantee madalat liiklussagedust ja planeeritava



hoonestusala kaugust maanteest, ei ületa eeldatavasti antud piirkonnas müratasemed ette nähtud norme.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb võtta kasutusele meetmed riigiteelt lähtuva müra vähendamiseks- nt kavandada riigitee poolsesse külge vähem aknaid, akende kavandamisel rajada need võimalikult helikindlatena. Elamute projekteerimisel tuleb järgida standarti EVS 842:2016 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

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 normtasest.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskoormust ning vahekaugust maanteest arvestades probleemiks.

Planeeritavatele kruntidele 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 elamukruntidel määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite või jäätmemajade asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide asendiplaanidel. Avalik jäätmete kogumise rajatiste asukoht on kavandatud riigi tee äärde kavandatava kergliiklustee äärde Teenurga maaüksusele. Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole täpselt teada Kaagvere-Vana-Kastre jalgratta-ja jalgte ehitusprojektiga (OÜ Palmpro töö nr 328) riigi tee äärde kavandatava kergliiklustee rajamise aeg, siis rajatakse avaliku jäätmete kogumise rajatise paigaldamiseks Teenurga maaüksuse alale vähemalt freespuru kattega juurdepääs ja konteinerite alus.

### **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 kaitse režiimi.

### 5.14 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused, mis on kajastatud joonisel 2. Vastavad kitsendused kustutakse kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel. Objekti likvideerimiseni tuleb arvestada kitsenduste talumise kohustusega.

Täiendavalt on vajalik seada järgmised servituudid või isiklikud kasutusõigused:

**Tabel 3**

Servituudi sisu	Teeniv kinnisasi (sh kinnisasi, millele seatakse isiklik kasutusõigus)	Valitsev kinnisasi/ või isik kelle kasuks isiklik kasutusõigus seatakse
Tuletõrje veevõtu võimaluste tagamiseks	Sillapesa (50101:001:0112)	Pos 1-5
Veevarustuse tagamiseks puurkaevust	Salu (50101:001:0478) Pos 7 Pos 9 Pos 10	Pos 1-5
Kanaliseerimise tagamiseks ühise biopuhasti ja imbsüsteemi kaudu	Pos 1 Pos 2 Pos 3 Pos 4	Pos 2 Pos 1 Pos 4 Pos 3
Pos 1-5 elektrivarustuse tagamiseks Pos 3 krundi kaudu	Pos 3	Pos 1-5
Pos 1-4 elektrivarustuse tagamiseks Pos 5 kaudu	Pos 5	Pos 1-4

Pos 6 alale ehitatavatele elektrivõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldaja kasuks.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad elektrivõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele elektrivõrkude rajamiseks vajalikke servituudialasid ega kaitsevööndite ulatusi kantud.

Tehnovõrkude rajamiseks vajalike servituutide ja/või isiklike kasutusõiguse ala ulatus

määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

### 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 piirdeaedadega).

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 4).

#### Planeeringuala kitsendused

Tabel 4

Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Luutsna jõgi (üle 10ha pindalaga ja üle 25km <sup>2</sup> valgalaga)	Piiranguvöönd
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	30m teekatte servast
Geodeetiline märk	Märgi ümber 3m
Elektri maakaabelliinid	1m maakaabelliinist
Alajaam ja jaotusseadmed	2m alajaamast

### **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 elamukrundi igakordne omanik.

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asub planeeringualal seadusjärgset kitsendust põhjustav geodeetiline märk nr 8533. Geodeetilise märgi kaitsetsoonis ehitustööde läbi viimisel tuleb järgida Keskkonnaministri 28.06.2013 määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ ning „Ruumiandmete seaduses,“ sätestatud nõudeid. Märgi ümberpaigutamise soovi korral või kahjustumise korral ehitustööde käigus tuleb maa omanikul omal kulul korraldada märgi taastamine või teisaldamise ja uuesti paigaldamisega seotud tööd.

### **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 uuesti kasutusele võtt elamute rajamiseks on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua olemasolevate külade keskele ja linna lähialadel uusi eluruume. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna külaelu arengule. Uued küla elanikud toovad värskust kogukonna omavahelisesse sotsiaalsesse ja kultuurilisse suhtlusesse ning ergutavad kogukonnatunnet.

Planeeringuga ette nähtud kruntide 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 projekteerimismõõtudele 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 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 elamukrundi igakordne omanik.

*(Planeeringu realiseerimise kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist st sõnastus täpsustub menetluse lõppedes).*

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

Pos 6 kergliiklustee rajamiseks seatakse isiklik kasutusõigus Kastre valla kasuks või võõrandatakse tasuta vallale.

Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud, teed, tänavavalgustuse 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 (registreeritud Kastre Valla *dokumendiregistris.....all*), millega lepatakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustused.

Elamukruntide hoonestamiseks ehituslubade väljastamise eelduseks on planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ning juurdepääsuteede valmimine.

**Planeeringu elluviimise tegevused:**

- 1) kruntideks jagamine;
- 2) Ptk 5.14 tabelis 3 nimetatud servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine. Kõik planeeringus märgitud isikliku kasutusõiguste/servituutide seadmised on huvitud isikute korraldada ja vastavad kulud huvitatud isikute kanda;
- 3) kogu planeeringuala tehnovõrkude ja rajatiste ehituseks tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine, ehitamine (sh vajalike tehnovõrguühenduste ehitamine kuni planeeritud elamukruntide liitumispunktini ja neile kasutuslubade väljastamine);
- 4) planeeringuala teenindavate teede (Pos 7-10) ehitamiseks tingimuste väljastamine ja teede projekteerimine, teede ehituslubade väljastamine ja välja ehitamine killustikaluseni (sh tuleb projekteerida ja tagada liikluse korraldamine planeeringualal st kavandada liiklusmärgid ja liikluskorraldusvahendid vastavalt kehtestatud nõuetele);
- 5) Sillapesa mü-l asuva tuletõrje veevõtukohta kasutusloa väljastamine, sh seatakse servituut kinnistusraamatusse planeeringuala hoonete tuletõrje veevõtukohta kasutuse võimaldamiseks;
- 6) Planeeringualal asuvad pinnasevallide likvideerimine;
- 7) Pos 5 hoone seadustamine (väljastatud on ehitusluba või registreeritud ehitusteatis);
- 8) Hoonete teenindamiseks kavandatud Salu mü puurkaevule (PRK0065403, ehr kood 221379975) kasutusloa väljastamine. S.h peab puurkaevu tootlikkus olema tõendatud ja piisav olemasolevate kasutajate ja planeeritud elamute teenindamiseks;
- 9) rajatakse avaliku jäätmete kogumise rajatise paigaldamiseks Pos 8-le vähemalt freespuru kattega juurdepääs ja konteinerite alus;
- 10) Pos 6 teele tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine või tasuta võõrandamine Kastre Vallale;
- 11) radoonitaseme mõõdistamine planeeringualal;
- 12) **ehituslubade väljastamine planeeritud hoonete- Pos 1,2,3,4 ehitamiseks;**

- 13) planeeringuala teenindavate teede (Pos 7-10) lõplik välja ehitamine ja kasutusloa väljastamine (sh tuleb tagada liikluse korraldamine planeeringualal st kavandada liiklusmärgid ja liikluskorraldusvahendid vastavalt kehtestatud nõuetele). Teedele kasutusloa väljastamine on Pos 1,2,3,4 hoonete kasutusloa väljastamise eeldus;
- 14) Pos 7 ja Pos 9 tasuta võõrandamine Kastre vallale;
- 15) kasutuslubade väljastamine planeeritud hoonete kasutusele võtuks.

#### 6. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Isiku või asutuse nimetus	Kuupäev	Koostöö või kooskõlastaja nimi	Seisukoht kaustas	Märkused
OÜ Elektrilevi	25.04.2024	M.Erik	Lisade kaustas	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.”
Lõuna Päästkeskus		.....	Lisade kaustas	-
Transpordiamet		.....	Lisade kaustas	
Maa-amet		.....	Lisade kaustas	

Keskkonnaamet		.....	Lisade kaustas	
---------------	--	-------	----------------	--