

Jõeääre katastriüksuse ning lähiala detailplaneering

Veskimäe küla Kastre vald

Esimene köide - planeering



Maa- ja ruumiameti kaldaerofoto 23.04.2023

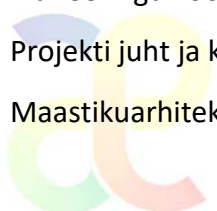
Töö nr: 26013DP1

Huvinatut isik: Rehepapi kodu OÜ

Planeeringu koostamise korraldaja: Kastre vallavalitsus

Projekti juht ja koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

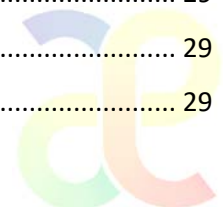
Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

Seletuskiri

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	12
2.3.	Kruntide ehitusõigus.....	13
2.4.	Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded ehitistele	14
2.5.	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	15
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	17
2.7.	Ehitistevahelised kujud	18
2.8.	Tehnovõrgud ja rajatised	18
2.8.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	18
2.8.2.	Veevarustus.....	19
2.8.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	19
2.8.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	20
2.8.5.	Soojavarustus	20
2.8.6.	Telekommunikatsioonivarustus	21
2.9.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	21
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	23
2.11.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	24
2.12.	Planeeringu rakendamine.....	24
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	27
4.	Joonised.....	29
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	29
2	Olemasolev olukord M 1:500.....	29



3	Põhijoonis M 1:500.....	29
---	-------------------------	----



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Kastre vallas Veskimäe külas Jõeääre katastriüksust. Ehitisregistri andmetel planeeringualas olevatel katastriüksustel rajatise ega hooneid ei paikne.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala jagamiseks üheks sadama krundiks ja kolmeks elamukrundiks ning kaaluda moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramist sadama hoonestuse ja elamute, abihoonete püstitamiseks ning teiste sadamarajatiste rajamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka juurdepääs, parkimine, haljastus, tehnovõrkudega varustus ja heakord. Planeeritava ala pindala on 95375 m².

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Kastre vallavalitsuse 15. jaanuari 2026. a korraldus nr 30 „Veskimäe külas asuva Jõeääre katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks võetud WeW OÜ 2023. a märtsis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-041-23 (kõrgused EH2000 süsteemis, koordinaadid L-EST97 süsteemis).

OÜ Hendrikson & Ko on koostanud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu, töö nr 25005347.

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*. Planeeringuala asub Emajõe lõunakaldal. Ala on hoonestamata põllu ja rohumaa, jõeäärne ala on võsastunud ning kirdeosa madal soo. Ala idaosa läbib Emajõkke suubuv Kaarlimõisa kraav, mis on maaparandussüsteemi „Kaarli-Veskimäe II“ avatud eesvool valgalaga kuni 10 km² ning laiusega 2-4 m.

Planeeringualale on juurdepääs lõuna suunast riigi kõrvalmaanteelt nr 22270 Vana-Kastre - Kastre - Võnnu tee, sõidukite mahasõitu maanteelt planeeringualale rajatud ei ole. Riigitee kaitsevööndi ulatus on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas Emajõe poole ning ida suunas Kaarlimõisa kraavi poole, samuti on madalam ala lääneserv, kõrguste vahe jääb u 10 m piiridesse.

Planeeringuala põhjaosale ulatuvad Emajõe kaldast tulenevad looduskaitseaduse § 35 lõige 1 kohased ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m) ning veeseaduse § 118 lõige 2 kohane veekaitsevöönd (10 m). Emajõgi on korduva üleujutusega veekogu, kus kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd ulatuvad kõrgveepiirini, kui see ulatub kaugemale nimetatud vööndite ulatusest. Kõrgveepiir on määratud maa- ja ruumiameti kitsenduste kaardi andmetes. Planeeringuala idaosale ulatuvad ka maaparandusehitise eesvoolu Kaarlimõisa kraavi kaitsevöönd (12 m) ning veekaitsevöönd (1 m).

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Kastre valla põhjaservas Veskimäe külas piirnedes põhjaküljelt Emajõega. Tartu linn jääb planeeringualast u 20 km kaugusele lääne suunda. Planeeringualast lääne pool asuvad ligikaudu 0,5 kuni 2 ha suurused maatulundusmaa maaüksused, millest enamikule on ehitatud väikeelamud. Hooned on ühe- kuni kahekorruselised ning valdavalt viilkatustega, põhihoonete ehitisealused pinnad jäävad ligikaudu 200 m² piiresse. Emajõe lähim hoone on veepiirist ligikaudu 10 m kaugusel, enamikul kruntidel asuvad hooned veepiirist vähemalt ligikaudu 65 m kaugusel. Kruntidel on 1 kuni 4 abihoonet. Planeeringuala idaküljel asub liigniiske enamjaolt võsastunud maatulundusmaa ning omakorda selle idaküljel Kastre mõis härrastemaja, pargi ja kõrvalhoonetega. Vana-Kastre - Kastre - Võnnu tee vastaspoolel planeeringualast lõuna suunas asuvad valdavalt põlluna kasutusel olevad maatulundusmaad koos üksikute hoonetega.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast u 500 m kaugusel ida suunas. Lähim esmatarbekaupade kauplus ning lasteaed-alkkool asuvad planeeringualast u 7 km kaugusel edela suunas Melliste külas.

Kehtivat detailplaneeringut planeeringualal ei ole.

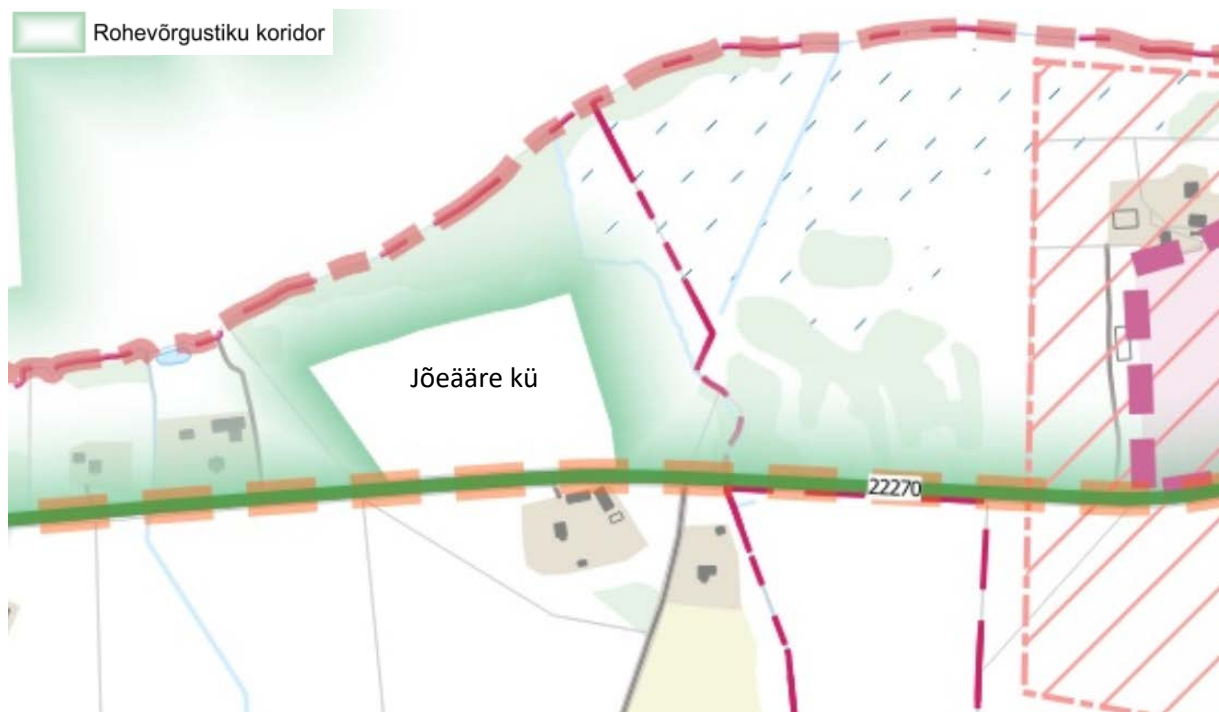
Kastre valla üldplaneeringus jääb planeeringuala hajaasustusse ning joonisel „Maakasutus“ jääb antud alale sadama maa-ala ja osaliselt segaotstarbeline maa-ala ning osaliselt haljasala maa-ala juhtotstarve. Seletuskirja kohaselt on haljasala maa-ala peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni. Lisaks kuuluvad nende alla eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest. Segaotstarbega maa-ala on maa-ala, mis võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid ja kus täpsem maa-ala kasutusvajadus selgub tulevikus vastavalt arengusootsudele ja –vajadustele. Välistatud on olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarbed. Segaotstarbega maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatoorium. Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, tehnoehitise ning transpordi maa-ala. Kastre valla üldplaneeringu joonisel „Taristu ja tehnovõrgud“ on planeeringualale märgitud perspektiivne sadam ja 22270 Vana-Kastre – Võnnu tee äärde planeeritav kergliiklustee ning joonisel „Väärtused ja piirangud“ on planeeringualal osaliselt rohevõrgustiku koridor ning kogu planeeringualal väärtuslik maastik. Kastre valla üldplaneeringu seletuskirjas on punktis 2.5.15 kirjas, et Veskimäe külas (Jõeääre katastriüksus, 50101:006:0161) on sadama maa-alale planeeritud väikesadam.

Planeeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.





Skeem 1. Väljavõte Kastre valla üldplaneeringu joonisest „Maakasutus“.



Skeem 2. Väljavõte Kastre valla üldplaneeringu joonisest „Väärtused ja piirangud“.

Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringule 2030+ jääb planeeringuala roheline võrgustiku alale ning maakondliku tasandi väärtusliku maastiku alale. Detailplaneeringu lahendus arvestab on maakonnaplaneeringu põhimõtetega.





Skeem 3. Väljavõtte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kaardist.



Skeem 4. Väljavõtte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kaardist



2. Planeerimise lahendus

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

Planeeringu lahendus arvestab üldplaneeringuga ning maakonnaplaneeringuga seatud tingimustega. Üldplaneeringu kohane haljasala maa säilib, sadam on planeeritud üldplaneeringuga määratud asukohta ning elamud ehitatakse hajaasustuse põhimõtetest lähtuvalt vähemalt 1 ha suurustele kruntidele, kuid rohevõrgustikuga kaetud hajaasustusega alal on krundi vähimaks suuruseks 2 ha. Käesolevas detailplaneeringus on vähimaks ehituskrundi suuruseks 2 ha, sest planeeritavad krundid ulatuvad rohevõrgustikuga alale.

Planeeringuala asukohas on tegemist Emajõe ümbritseva rohelise võrgustiku koridoriga, mis valdavas osas on inimtegevusest juba mõjutatud: suures osas on tegemist hoonestatud aladega, sh esineb tööstust ning kompaktse hoonestusega alasid, põllumajanduslikku maad. Kavandatav tegevus ei ole otseselt rohevõrgustiku aspektist tulenevalt vastuolus kehtiva Tartu maakonnaplaneeringu suunistega, kuivõrd uued asumid, elamugrupid ja teised kompaktse hoonestusega alad tuleb üldjuhul rohevõrgustiku aladest kavandada väljapoole.

Tegevus ei ole vastuolus väärtuslike maastike säilitamise põhimõttega, kui kasutatakse sobivaid ehituse ja maakasutuse lahendusi, sh maastikku sobivaid arhitektuuri ja haljastuse põhimõtteid.

Maastiku muutus planeeringuala väljaarendamisel on märgatav, senise maatulundusmaa asemele on kavandatud kolm elamukrunti ja sadam. Planeerimisettepaneku koostamisel on arvestatud olemasoleva ülejutusohu, maaparandussüsteemide eelvoolude ja rohealadega, et säilitada tasakaalu loodusliku ja kunstliku keskkonna vahel. Detailplaneeringuga kavandataval ehitusõiguse määramisel ning ala väljaarendamisel ei ole piirkonna maastikule ega maakasutusele ette näha olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

Lähim kaitstav ala on Kavastu park (KLO1200249), mis jääb kaugemale kui 500 m ning asub teiselpool Emajõe. Planeeringu ellu viimisel ja ala kasutamisel ei ole eeldada, et erinevad tegurid mõjutaks parki negatiivselt. Natura 2000 alad asuvad kaugemal kui 2,4 km ning negatiivne mõju nendele on välistatud.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on planeeringualal või sellega piirneval alal teada järgmiste loodusväärtuste esinemine:

- II kaitsekategooria nahkhiirte elupaik. Teada on liikide - põhja-nahkhiire (*Eptesicus nilssonii*, KLO9114002), suurvidevlase (*Nyctalus noctula*, KLO9114003), veelendlase (*Myotis daubentonii*, KLO9114004) ja pargi-nahkhiire (*Pipistrellus nathusii*, KLO9114004), esinemine;
- Emajões III kaitsekategooria liikide hink (*Cobitis taenia*, KLO9102663), võldas (*Cottus gobio*, KLO9102662), vingerjas (*Misgurnus fossilis*, KLO9102664) ja laiujur (*Dytiscus latissimus*, KLO9200095) ning II kaitsekategooria liigi tõugjas (*Aspius aspius*, KLO9102661).

Perspektiivsele sadama ja elamumaa alale ei jää nahkhiirlastele talvitumiseks sobivaid maa-aluseid ruume. Seega tegevuste tõttu on välistatud nahkhiirte häirimine talvitumise ajal. Samuti on negatiivne mõju välistatud suviste varjumis- ja sigimiskohtadele, kuna neid planeeringualal ei esine. Seal puuduvad hooned, koopad, vanad õõnsustega puud. Ala on valdavas osas lage või kaetud põõsastikuga, üksikute puudega (osaliselt põllumajandusmaa, osaliselt põõsastikuga kaetud luht). Teatud määral võib negatiivne mõju esineda nahkhiirte toitumisaladele, kuna luha ala väheneb

sadama maa-ala ulatuses. Põllumajanduslik ala eelduslikult oluline toitumisala ei ole. Samas hävineb looduslik taimeestikuga ala ning see asendub osaliselt sadama akvatooriumiga, mille seisev vesi on sobilik putukate arenemiseks. Seega sadama akvatoorium võib muutuda nahkhiirlastele uueks toitumiskohaks ja eespool viidatud mõju on väheoluline. Mõju võib esineda valgustite kasutamisel, kuna see võib häirida nahkhiiri ning mõjutada saakobjektide (putukate) käitumist. Kasutada tuleb vähem intensiivseid valgusteid (nahkhiired väldivad liigvalgustatud kohti), mis on suunatud jalgradadele ega valgusta ümbritsevat keskkonda ülemäära. Ehitustegevust, mis teostatakse nahkhiirte sigimisperioodil (01. mai kuni 31. juuli), on soovitatav teostada päevasel ajal, et mitte häirida nahkhiirte öist toitumist. Väikesadama väljaarendamiseks on vajalik eemaldada planeeringualal olemasolev puittaimestik (valdavalt pöösad ning üksikud puud). Negatiivse mõju avaldumise vältimiseks nahkhiirlastele on soovituslik puittaimestik eemaldada väljaspool nahkhiirlaste aktiivset perioodi (aprill-november), kui on tagatud, et vaadeldavas asukohas kaitsealuseid liike pole. Kuna planeeringualal puuduvad nahkhiirlastele sobivad talvitumis-, varjumis- ja sigimiskohad, siis on väljaspool nahkhiirlaste aktiivset perioodi nende esinemine planeeringualal välistatud. Negatiivne mõju nahkhiirlastele on välistatud, kui arvestada eespool toodud meetmeid.

Mõju kalaliikidele (vingerjas, võldas, tõugjas, hink) ning putukaliikidele (laiujur) on eelduslikult ebaoluline, kuna Emajõe tegevus negatiivselt ei mõjuta. Ehitustegevuses tuleb vältida heljumi jõudmist Emajõkke. Veesisesed tööd Emajões on keelatud kalade kudeperioodil, et võimalikud negatiivsed mõjud välistada. Kalade kudeperiood kestab aprillist juulini.

Kaitsealuste linnuliikide pesitsuskohti planeeringualal ei ole teada. Lähimad registreeritud pesitsuskohad jäävad Kastre mõisa parki (kodukakk, tamme-kirjurähn). Kohalikud elanikud on täheldanud piirkonnas sookurgede liikumist, kuid andmed pesitsuskoha kohta planeeringualal puuduvad. Mõju nendele liikidele ei ole, kuna ei ole eeldada negatiivsete mõjutegurite jõudmist nii kaugele ja määral, mis lindude pesitsust seal häiriks. Küll aga tuleb ehitustegevuses vältida mürarikkeid töid lindude pesitsusajal (15. aprill kuni 31. juuli). Kuna Emajõe võivad rändekoridorina kasutada mitmed linnuliigid, siis tuleks hoonetel vältida suurte klaaspindade kasutamist või kasutada vahendeid, mis aitavad vältida lindudega kokkupõrkeid.

Kaitsealuseid taime-, samblike- ja seeneliike alal teada ei ole.

Kavandatav tegevus ei too kaasa rohevõrgustiku toimimise olulist kahjustamist. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks ei tohi looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus langeda alla 90% tugiala pindalast. Elamute ehitamine toimub väljaspool rohevõrgustiku ala põllumaal, kus looduskooslused puuduvad. Rohevõrgustikualale sadama ehitamiseks on üldplaneeringuga lubatud erisused, sh roheline võrgustiku ala läbi lõigata ning hoonete vaheline kaugus võib olla väiksem kui 200 m. Sadama rajamisega kaasnev lokaalne negatiivne mõju luhaalale on üldplaneeringuga ette nähtud ning leevendatav asjakohaste planeeringuliste ja ehituslike meetmetega, mis on välja toodud ptk 2.9.

Kavandatava tegevuse puhul ei ole ette näha olulise ebasoodsa mõju ilmnemist pinnasele ning pinna- ja põhjaveele. Projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusohuga ning näha ette tehnilised meetmed üleujutuste esinemise korral. Sadameveesüsteemide projekteerimisel tuleb projekteerida need selliselt, et sadamevee äravool on tagatud ka kõrgvee esinemise korral eesvoolus. Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste (nt teetammid) taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu. Maaparandusseaduse § 48

lõige 3 kohaselt tuleb ehitustegevus Kaarlimõisa kraavi eesvoolu kaitsevööndis kooskõlastada maa- ja ruumiametiga.

Projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides.

Kultuurimälestiste registri andmetel ei jää vahetult planeeringualale ega selle lähipiirkonda kultuurimälestisi. Lähim registrisse kantud kultuurimälestis asub planeeringualast u 205 m kaugusel (arheoloogiamälestis – Asulakoht nr 12850). Maa- ja ruumiameti pärandkultuuri kaardirakenduse kohaselt asub lähim pärandkultuuriobjekt 250 m kaugusele teisele poole Emajõe. Tegu on Kavastu mõisaga seotud erinevate objektidega. Planeeringuga kavandatud tegevused ei ohusta piirkonna kultuuriväärtuste ja pärandkultuuri objektide kaitse-eesmärkide saavutamist.

Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. Leevendavaks meetmeks on müra ja vibratsiooni põhjustava ehitustegevuse planeerimine selliselt, et see võimalikult vähe häiriks ümberkaudseid elanikke. Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid mitte teostada nädalavahetustel ning tööpäevadel pärast kella 18. Kasutada tuleb tehniliselt korras seadmeid. Kuival perioodil tuleb vältida tolmuheidet ning vajadusel ehituseks kasutatavaid teid kasta või töödelda tolmu tõrjeks kloriididega. Tegevus ei too kaasa olulist mürataseme või õhukvaliteedi muutust piirkonnas, mistõttu ei eeldata olulist mõju inimese tervisele. Hetkel teadaoleva info põhjal ei ole alust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks oluline ebasoodne sotsiaalmajanduslik mõju.

Tegemist on looduskauni kohaga, mis asub hästi ligipääsetavas asukohas ning juba arendatud või arendamisel olevate elamualade kõrval. Elukohtade ja vaba aja veetmise teenuste rajamine veekogu lähedusse parandab elanike elukvaliteeti. Veekogu lähedusel ning looduslike alade lähedusel on positiivne mõju elanike vaimsele ja füüsilisele tervisele. Inimesed saavad nautida aktiivseid tegevusi, nagu ujumine, paadisõidud, kalapüük ja jalutuskäigud, see soodustab tervislikku eluviisi. Elamute ning sadamahoonete ja -rajatiste ehitamine ja hilisem kasutamine võivad põhjustada vähesel määral piirkonnas suurenenud müra ja valgusreostust, kuid arvestades planeeritud elamute vähest arvu ja sadama väiksust, ei ole need mõjud suured. Planeeringu elluviimisega suureneb vallaelanike arv ning seeläbi suureneb valla tulubaas. Ehitusperiood võib kaasa tuua töökohtade loomise nii ehituses kui ka hiljem kinnisvara hoolduses ja teeninduses, samuti sadama töös. Piirkonna teenust pakkuvatel ettevõtetel, sh ühistranspordil, tehnovõrkude valdajatel, on suurema klientide arvu korral suurem tegutsemispotentsiaal. Planeeringu elluviimisega seonduvate ehitiste ehitamine ei tekita vallale täiendavaid kulusi. Planeeringuala läheduses asub käidavas kauguses bussipeatus, kust on juurdepääs Tartu linnale ning läheduses asuvale Melliste külale, kus asuvad kauplus, lasteaed ja kool. Eeltoodust lähtuvalt saab väita, et planeeringu elluviimisega kaasnev majanduslik ja sotsiaalne mõju ning mõju elukvaliteedile ja tervisele on positiivsed.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist järgmistel põhjendustel:

- tegevus ei mõjuta negatiivselt Natura 2000 alasid, kaitstavaid alasid ega kaitsealuste liikide elupaiku;
- tegevus ei ole vastuolus ala kohta käivate strateegiliste planeerimisdokumentidega;
- tegevus ei mõjuta negatiivselt rohevõrgustikku;
- mõju elustikule on ebaoluline;



- peamine mõju esineb ehitusperioodil, kuid see mõju on ajutine ning lokaalse iseloomuga;
- mõju kultuuripärandi objektidele puudub;
- vastuolu kalda kaitse-eesmärkidega ei esine;
- ülenormatiivset müra, tolmuheidet ja vibratsiooni ei teki;
- kumulatiivseid mõjusid ei teki.

Ebasoodsad mõjud tuleks välistada rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörates tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides;
- sadama projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusohuga ning näha ette tehnilised meetmed üleujutuste esinemise korral;
- elamute kavandamisel on soovitatav kaaluda sademevee kogumise ja kasutamise lahenduste rakendamist tarbevee säästmise eesmärgil;
- planeeringu elluviimisel on ehitustööde ajal mürarikkamate tööde kavandamisel mõistlik vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme;
- töödeks kasutatav tehnika peab olema tehniliselt korras ning vastama kehtivatele nõuetele; reostuse tekkimine peab olema välistatud, tehnilise rikke korral peab olema tagatud tekkinud reostuse kohene likvideerimine;
- kasutada tuleb vähem intensiivseid valgusteid (nahkhiired väldivad liigvalgustatud kohti), mis on suunatud jalgradadele ega valgusta ümbritsevat keskkonda ülemäära;
- ehitustegevust, mis teostatakse nahkhiirte sigimisperioodil (01. mai kuni 31. juuli), on soovitatav teostada päeval ajal, et mitte häirida nahkhiirte öist toitumist;
- vee-elustiku kaitseks peab olema heljumi teke minimeeritud, töid teostada madalveeperioodil ning kasutada vastavaid ekraane või muid lahendusi, mis välistavad heljumi jõudmise Emajõkke;
- veesisesed tööd Emajões on keelatud kalade kudeperioodil, et võimalikud negatiivsed mõjud välistada; kalade kudeperiood kestab aprillist juulini;
- ehitustegevuses vältida mürarikkaid töid lindude pesitsusajal (15. aprill kuni 31. juuli); kuna Emajõe võivad rändekoridorina kasutada mitmed linnuliigid, siis vältida tuleks ka suurte klaaspindade kasutamist või kasutada vahendeid, mis aitavad vältida lindudega kokkupõrkeid (looduskaitseaduse § 52);
- vältida tuleb piirete rajamist sadama ümber, või lahendada see viisil, millel on minimaalne mõju rohevõrgustikule;
- kui nähakse ette vajadus juhtida sademevett otse suublasse, tuleb tagada, et juhitava vee kvaliteet vastaks keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 § 5, § 7 ja § 11 nõuetele;
- ehitustegevus Kaarlimõisa kraavi eesvoolu kaitsevööndis tuleb kooskõlastada maa- ja ruumiametiga.

2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud on moodustada kolm uut üksikelamu maa krunti, üks tee ja tänava maa maaüksus ning üks sadama maa krunt. Planeeritud kruntide pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 3

Põhijoonis. Planeeritud kruntide POS 1..3 võimalik katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa, POS 4 transpordimaa ja POS 5 ärimaa.

Kruntidel POS 1..3 ja POS 5 asub Emajõe ehituskeeluvöönd. Kuna Emajõgi on suurte üleujutusalaadega siseveekogu, arvestatakse ehituskeeluvööndi ulatust kõrgveepiirist, mitte jõe kaldast. Kõrgveepiir on antud juhul märgitud Eesti ametlikule topograafilisele kaardile (vt maa- ja ruumiameti kaardiserverit xgis.maaamet.ee). Kõrgveepiir on määratud vastavalt looduskaitseaduse § 35 lõike 3 alusel kehtestatud keskkonnaministri määrusele „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“, mille kohaselt tuleb suurte üleujutusalaadega siseveekogudel kõrgveepiiriks määramisel arvestada alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piiri veekogu veepiirist arvates. Antud asukohas on uuritud muldade täpsemat paiknemist (OÜ Rakendusgeoloogia 2023. a töö nr 23-054A) ning täpsustatud kogu Eestit hõlmavat mullakaarti.

Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktile 2 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele ning punktile 8 tehnovõrgule ja -rajatisele. POS 5 kavandatakse sadama ala, kus väljaspool ehituskeeluvööndit on lubatud ka teistsugused kasutusviisid nagu majutuse pakkumine.

Emajõe kui avaliku veekogu ääres on kallasrada, millele käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse avalik juurdepääs läbi POS 5 sadamakrundi kavandatavast sadamaakvatooriumist läänes (vt Joonis 3 *Põhijoonis*). Samuti on planeeringulahenduses arvestatud teiste kalda kitsendustega, sh piiranguvööndi ja veekaitsevööndiga.

Seega on planeeringulahendus kooskõlas looduskaitseadusest ja veeseadusest (veekaitsevööndi puhul) tulenevate nõuetega.

2.3. Kruntide ehitusõigus

Iga krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Hoonete ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevat maakasutust, juurdepääsuvõimalusi, tehnovõrkude paiknemist, Emajõe kaldavöönditest tulenevaid kitsendusi ning vajadust tagada sadama teenindamiseks vajalike hoonete ja rajatiste funktsionaalne toimimine. Planeeritud ehitusõigus sisaldab nii ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hooneid. Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete (st nii ehitusloa kohustusega kui ka ehitusloa kohustuseta hooned) püstitamine keelatud. Hoonestusalal on lubatud ka teede, haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ka teede ja muude rajatiste ehitamine arvestades, et veekogu kalda ehituskeeluvööndisse jääval alal on looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkt 8 kohaselt lubatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamine. POS 5 sadama maal on kalda ehituskeeluvööndis lubatud sadamaehitiste (sh Kaarlimõisa kraavi laiendamise ja süvendamisega akvatooriumi rajamine) ja veeliiklusrajatiste ehitamine eeldusel, et kõik sadamasse kavandatud ehitised, mis jäävad kalda ehituskeeluvööndisse, vastavad sadamaseaduse alusel sadamaehitiste nõuetele. Sadamaseaduse järgi on sadam veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (sadamaehitised). Sadamateenusteks on sadamaseaduse § 3 lõike 1 alusel järgmised sadamas teostatavad tegevused: veesõiduki sildumise võimaldamine, veesõiduki lastimine ja lossimine, reisijate laevale mineku ja laevalt tuleku korraldamine, veeliikluse korraldamine akvatooriumil ja sissesõiduteel, veesõidukite pukseerimine ja jäämurdmine akvatooriumil, veesõiduki punkerdamine ning laevajäätmete vastuvõtmine. Käesoleva planeeringuga on kavandatud sadama akvatoorium, kaid, slipp, paadisillad, juurdepääsuteed kaidele,

slipile ja paadisildadele, tankla, paadireisijate teenindamiseks vajalikud ehitised, sadama administratiivhooned ning paatide hoolduseks ja hoiustamiseks vajalikud ehitised.

Planeeritud slipp on kavandatud avalikku kasutusse, kuid slipi kasutamist võib registreerida ning slipi kasutamise eest võib võtta väikest tasu.

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 määrusele nr 51):

POS 1, POS 2, POS 3:

- 11101 Üksikelamu;
- 12744 Elamu, kooli vms abihoone.

POS 5:

- 12416 Sadamahoone;
- 12100 Majutus- ja toitlustushooned;
- 12330 Teenindushoone;
- 12430 Garaažid.

Joonisel 3 on näitlikel hoonetel ja rajatistel märgitud nende võimalik kasutus, mida võib projekteerimisel täpsustada lähtuvalt planeeringus esitatud tingimustest.

Lisaks planeeritud ehitusõigusele täiendavate kuni 20 m² ja 20-60 m² mitteehitusloa kohustuslike hoonete rajamine ei ole lubatud.

2.4. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala loodusliku ja arhitektuurse miljööga. Ehitamisel tuleb arvestada planeeringuala ehitusgeoloogiliste tingimustega, keldrikorruksed ei ole üleujutusohu tõttu lubatud. Põhihoone katuseharja suund peab olema paralleelselt või risti maanteega. Õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole lubatud paigaldada tänava poolsele fassaadile, need tuleb paigutada sisehoovi ja kasutada varjestust. Korsten on lubatud rajada läbi katuse (lābiviik välisseinast on keelatud). Täiendavad hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on planeeringuala piirkonnas radoonitase pinnaseõhus kõrge või väga kõrge. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne hoonete projekteerimist määrata vastava uuringuga pinnase radoonisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisse imbumise tõkestamiseks. Ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topogeodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring).

Teede, mullete ja hoonete vundamentide projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusel tekkiva veevoolu võimaliku erosiooniohtu. Projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste (nt teetammid) taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu. Kuna planeeritud sadam asub madalamal reljeefil, tuleb sadama projekteerimisel arvestada üleujutusohuga ning vastavad meetmed ohu minimeerimiseks rakendada. Oluline on välistada, et sadam ujutatakse üle ja tekib reostusoht ning vara saab kahjustatud.

Sadama rajamisel tuleb arvestada sadamaseaduses esitatud nõuetega, mis on välja toodud sadamaseaduse peatükis 2 (veeliikluse ohutuse nõuded sadamateenuse osutamisel), peatükis 3 (turvanõuded sadamateenuse osutamisel) ja peatükis 4 (keskkonnakaitse nõuded sadamateenuse osutamisel). Muu hulgas peab sadamale määrama akvatooriumi, tuleb tagada nõutud sügavused akvatooriumis, tuleb tagada sadamaehitiste hooldus ning andmete muutumise korral edastama viivitusega muutused transpordiametile. Sadama tööd korraldab sadama pidaja, kes peab hoolitsema muu hulgas veesõidukite ohutu liikluse ja sildumise eest ning tagama turvalisuse ja keskkonnakaitse nõuete täitmise.

Veskimäe küla paikneb Emajõe aktiivsel veeteel, mistõttu on olulised navigatsiooniohutus, üleujutusrisk ja kaldakaitse. Planeeringuga on määratud sadama akvatooriumi põhimõtteline ulatus. Akvatooriumi projekteerimisel tuleb tagada veesõidukite ohutu sisenemine, väljumine, manööverdamine ja sildumine. Akvatooriumi ulatus, sügavusvajadus ning teenindatavate aluste maksimaalsed mõõtmed määratakse ehitusprojekti koostamisel koostöös transpordiametiga. Kai, ujuvsailla, poide, kaldakindlustuse ja muude rajatiste lahendus ei tohi halvendada veeliikluse ohutust ega takistada Emajõe laevatee kasutamist. Vajadusel tuleb ette näha navigatsioonimärgistuse rajamine või ümberpaigutamine. Sildade, paadisildade, slipi, kaldakindlustuse, süvendamise või muude veekogusse rajatavate ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada voolurežiimi, jääliikumise ning üleujutusrisi mõjudega. Rajatiste täpne lahendus määratakse ehitusprojekti. Sadama rajamisel tuleb vältida veekogu seisundi halvenemist. Projekteerimisel tuleb ette näha jäätmete kogumise ja reostustõrje lahendused. Sadamaalale tuleb tagada pääste- ja hooldussõidukite juurdepääs. Projekteerimisel tuleb ette näha päästevahendite, päästerõngaste ning tuleohutusvahendite paigaldamise võimalus. Sadama rajamisel ja kasutamisel tuleb järgida sadamaseadusest, meresõiduohutuse seadusest, veeseadusest ning keskkonnakaitsealastest õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

Planeeritud kruntidele jäävate kraavide ja nõvade hoolduskohustus on krundi omanikul, maaparandussüsteemi eesvoolule 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 ei ole kavandatud uusi tänavate maa-alasid. Riigitee nr 22270 Vana-Kastre - Kastre - Võnnu tee äärde on POS 4 krundile lähtuvalt üldplaneeringust kavandatud 2,5 meetri laiuse teekattega jalgratta- ja jalgte. POS 4 on kavas pärast planeeritud teede valmimist tasuta üle anda Kastre vallale.

Planeeringualale on kavandatud kaks juurdepääsu riigiteelt nr 22270 – üks ühine juurdepääs elamukruntidele ning teine juurdepääs sadamale. Riigitee nr 22270 kuulub kohaliku tähtsusega kõrvalmaanteede hulka ning transpordiameti liiklusloenduste põhjal on selle keskmine ööpäevane liiklussagedus Kastre piirkonnas ligikaudu 900–1100 sõidukit ööpäevas, millest raskeveokite osakaal jääb ligikaudu 7–10% vahele. Sellise liiklussagedusega tee läbilaskevõime on oluliselt suurem kui planeeringuga kaasnev liiklusvajadus ning tee töötab ka perspektiivis väga hea teenindustasemega.

Kolm üksikelamut tekitavad kokku kuni 25–30 sõidukiliikumist ööpäevas. Sadama krundilt võib aktiivsel suvepäeval tekkida kuni 140–170 sõidukiliikumist ööpäevas. Keskmise aastase kasutuse korral jääb puhke- ja sadamaala liiklus sellest märgatavalt väiksemaks. Seega võib kogu planeeringuala liiklustekkeks hinnata tavapärasel aktiivsel suvepäeval ligikaudu 170–200 sõidukiliikumist ööpäevas, mis tähendab keskmiselt umbes 85–100 saabuvat ja lahkuvat sõidukit.

Tipptunnil moodustab liiklus tavapäraselt ligikaudu 10% ööpäevasest liiklusest. Sellest lähtudes lisandub planeeringualalt suurusjärgus 17–20 sõidukit tipptunnis, millest ligikaudu pooled suunduvad riigiteele ühes ja pooled teises sõidusuunas. Selline liikluskoormus on väga väike ning ei mõjuta märkimisväärselt riigitee läbilaskevõimet ega liiklusohutust. Ka vasak- ja parempöörete arv olemasoleval ristmikul jääb väikeseks ning ei tekita vajadust ristmiku ümberehitamiseks või täiendavate pöördeteeade rajamiseks. Kui lähtuda riigitee keskmisest liiklussagedusest umbes 1000 sõidukit ööpäevas, suureneb liiklus planeeringu täielikul väljaehitamisel ligikaudu 17–20%. Absoluutarvudes tähendab see ligikaudu 170–200 täiendavat sõidukiliikumist ööpäevas, mis jääb kõrvalmaantee seisukohalt tagasihoidlikuks ning ei põhjusta teenindustaseme halvenemist. Riigitee läbilaskevõime on mitmekordselt suurem ning olemasolev liiklussagedus võimaldab lisanduva liikluse vastu võtta ilma ummikute või märgatava viivitusega.

POS 4 kavandatud elamute juurdepääsutee tuleb ehitada tolmuvaba katendiga (nt 12 cm paksuse asfaltfreespuruga katmine ja kahekordne pindamine, alumine killustikukiht fraktsiooniga 12/16, keskmine killustikukiht graniit fraktsiooniga 8/12 ja ülemine killustikukiht graniidist fraktsiooniga 4/8, sideaineks bituumenemulsioon C6784). Jalgratta- ja jalgteet tuleb rajada asfaltkattega.

POS 5 sadamasse on planeeritud paadisliipi rajamine, mistõttu peab sellele olema tagatud paadihaagisega juurdepääs. Pos 5 teede katend peab olema tolmuvaba.

Sõiduautode parkimine tuleb lahendada planeeritud krundi siseselt vastavalt kehtivale standardile EVS 843 Linnatänavad. Riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

Igal üksikelumumaa krundil tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta, parkimiskohtade paiknemine tuleb määrata projekteerimisel.

Sadamaala parkimine tuleb lahendada vastavalt projekteeritava hoonestuse ja sadama reaalsele vajadusele ning standardile. Joonisel 3 esitatud näitlikus lahenduses on POS 5 krundil 36 parkimiskohta sõiduautodele, millest 25 on arvestatud ka paadihaagisega parkimiseks. Lisaks on kavandatud kaheksa parkimiskohta matkautodele (karavanidele). Kuni 10 parkimiskohaga parklad on soovituslik katta vett läbi laskva sillutisega (muruvuugiga kivi vms). POS 5 tuleb projekteerimisel arvestada, et vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

Krundisestest teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Parkimisalade planeerimisel kasutada betoonkivi/murukivi katteid vms, et vältida liigset asfaldi ja liigendada ruumi.

Joonisel 3 on esitatud kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ kohased liitumisnähtavuse alad riigiteele vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Eelduslikult on liituvate teede liiklussagedus alla 100 sõiduki ööpäevas, mis juhul ei ole peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda transpordiameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lõikele 3.



Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale kavandatava mistahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitamise alustamise teatise või ehitusteatise esitamist pädevale isikule). Kõigi teede ehitamise kohustus on arendaja(te)l – POS 4 juurdepääsutee tuleb ehitada enne POS 1...3 krundile ehitusloa andmist ning POS 5 juurdepääsutee tuleb ehitada enne POS 5 teistele ehitistele ehitusloa andmist. Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ehitustegevus veeteel tuleb transpordiametiga kooskõlastada ning sadam peab olema kantud sadamaregistrisse. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal ei ole olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust. Soovitav säilitada olemasolevaid heas tervislikus seisukorras olevaid puid ja põõsaid. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi ulatuses. Puude istutamisel tuleb arvestada tehnoorkude kaitsevööndiga. Igast elamukrundist peab vähemalt 30% olema haljastatud ning vähemalt 10% elamukrundi pindalast peab olema kõrghaljastatud, et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Kõrghaljastuse osakaal on sisse arvestatud haljastuse pindalasse. Kõrghaljastusena eelistada kõrgeid põõsaid ning madalaid puid. Rohevõrgustiku ala peab vähemalt 90% ulatuses olema loodusliku pinnakattega, v.a sadama alal, kus üldplaneeringuga on lubatud erisused, sh roheline võrgustiku ala läbi lõigata.

Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on elamukruntidel lubatud ka teede, parkimiskohtade ja muude krundi teenindamiseks vajalike rajatiste ehitamine. Projekteerimisel tuleb igal elamukrundil ette näha prügikonteinerite asukoht.

POS 5 paikneva maaparandussüsteemi eesvoolu Kaarlimõisa kraavi süvendamise ja laiendamise abil on kavas rajada sadama akvatoorium. Süvendamisel tekkiv pinnas on kavas ladustada eelkõige akvatooriumi kalda osadesse, kus on soov vältida üleujutust tõstes maapinna taset (akvatooriumi mõlemal kaldal Emajõe lähedal). Akvatooriumi rajamiseks tuleb koostada vastav projekt.

POS 1...3 ja POS 5 krundi piirdena võib kasutada kuni 1,5 m kõrgust avaustega puitlipp-, varb- või võrkaeda kombineeritult hekiga või ilma. Teepoolne piire tuleb rajada vähemalt 2 m katastriüksuse piirist sissepoole. Teeristidel tuleb tagada nähtavus, milleks võib olla vajalik vältida aedade paigaldamist 90-kraadise nurgaga. Rohelise võrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses ning see ei tohi hõlmata rohkem kui 0,4 ha suurust maa-ala rohelisest võrgustikust. POS 5 tuleb vältida piirete rajamist sadama ümber või lahendada see viisil, millel on minimaalne mõju rohevõrgustikule, kämpingu alal ning telkimise alal ei ole rohevõrgustiku toimimiseks ja loomade liikumise võimaldamiseks piirete rajamine lubatud. POS 5 krundi lääneosas tuleb tagada läbipääs kallasrajale. Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatuses, piirde rajamine on vajadusel lubatud eesvoolu kaitsevööndi piirile.

POS 5 krundile kavandatud slipp on avalikus kasutuses, kuid selle kasutamine on kavas registreerida ning kasutamise eest võib võtta väikest tasu.

Lumi tuleb ladustada igal krundil krundi siseselt – lume lükkamine transpordimaale ja naabermaaüksusele ei ole lubatud.



Kaarlimõisa kraav on kavandatud juhtida planeeritud sadama akvatooriumisse või ümber juhtida planeeringuala idaserva ja osaliselt Jõeniidu maaüksusele planeeritud kraavi või drenaažikollektorisse, sobiv lahendus määratakse projektiga.

Üldplaneeringu ja detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt tuleb 10% planeeringuala ulatuses reserveerida maa avalike teenuste jaoks, kusjuures kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib nõude osaliselt asendada muu avalikku huvi teeniva kompenseeriva meetmega. Planeeringulahenduses ei ole peetud otstarbekaks moodustada Emajõe äärde eraldiseisvat üldmaa krunti. Avalik huvi on tagatud sisuliselt teiste meetmetega, mis parandavad piirkonna avaliku ruumi ja Emajõe kättesaadavust. POS 4 krundile rajatakse üldplaneeringus ette nähtud avalik jalgratta- ja jalgteed ning krunt antakse pärast rajatiste väljaehitamist tasuta Kastre vallale. POS 5 sadamakrundi kaudu tagatakse avalik juurdepääs Emajõe kallasrajale koos võimalusega kasutada sadama parkimisala ning sadamasse kavandatud slipp on avalikus kasutuses. Sadamaala kujuneb ühtlasi piirkonna avalikkusele suunatud puhke- ja veeliikluse teenuste keskuseks. Maanteeäärne jalgratta- ja jalgteed, sadama juurdepääs ning kallasrada moodustavad omavahel seotud avaliku liikumisvõrgustiku.

Emajõe-äärse maa täiendavat määramist avalikuks üldmaaks ei ole peetud põhjendatuks ka seetõttu, et kallasraja avalik kasutamine ja sellele juurdepääs on planeeringuga tagatud sõltumata maa omandivormist. Ülejäänud jõeäärne ala on valdavalt ülejutusohuga ning kuulub roheline võrgustiku koosseisu, mistõttu on põhjendatud säilitada see võimalikult loodusliku ja väheste inimkoormusega alana ning koondada intensiivsem avalik kasutus selleks sobivamale sadamaalale. Selline lahendus tagab avaliku juurdepääsu Emajõe ja loob üldplaneeringus kavandatud jalgratta- ja jalgteed, säilitades samal ajal jõeäärse rohevõrgustiku loodusliku iseloomu.

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

Sadamaalale tankuri ehitamisel tuleb arvestada EVS 812-5:2014 nõudeid kujadele. Tuleohutuskujad tankla sama kinnistu hoonete, rajatiste ja seadmestikuga tuleb määrata projekteerimisel vastavalt standardi EVS 812-5:2014 tabelile 4 ning muudele standardis esitatud nõuetele.

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrkude ühendused. Planeeringuala idaserva läbib maaparandussüsteemi eesvool Kaarlimõisa kraav. Riigitee nr 22270 Vana-Kastre - Kastre - Võnnu tee lõunaküljel asub sidevõrgu maakaabel.

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

Planeeritud tehnovõrguliinid on esitatud joonisel 3.



2.8.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustuseks on planeeritud POS 5 krundile kõigi planeeringuala kruntide tarbeks ühine puurkaev, mille veevõtt on alla 10 m³ ööpäevas ning mille hooldusala ulatus on 10 m.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega ning Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud tuletõrje veevõtukoht POS 5 krundile veekogust (planeeritud sadama akvatooriumist) imitarnetoriga varustatava kuivhüdrandi baasil. Vastavalt määruse nr 10 lisale 1 peab avatud veeallika veekogus olema veevõtukohas vee tasapinnast kuni veekogu põhjani vähemalt 1,7 m. Projekteerimisel tuleb arvestada, et igas veevõtukohas oleks tagatud normide kohane veekogus 10 l/s kolme tunni jooksul. Projekteerimisel on lubatud kooskõlastatult Päästeametiga kavandada planeeringus esitatust erinev tuletõrje veevarustuse lahendus.

Kuna planeeringuga ei kavandata Jõeääre maaüksusele salvkaeve või muid topoloogiliselt kõrgemal Möldrimäe kinnistul asuvat salvkaevu potentsiaalseid mõjutavaid ehitisi, siis ei ole ohtu, et Möldrimäe kinnistul oleva salvkaevu veevarustus võib kannatada. Jõeääre maaüksusele rajatav puurkaev on piisava varuga ning vajadusel saab üle tee asuv Möldrimäe talu enda varustamiseks välja ehitada torustiku puurkaevust, milleks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus Möldrimäe talu kasuks puurkaevu kasutamiseks.

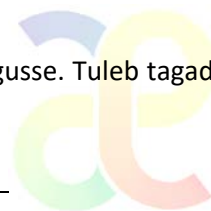
2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala jääb keskmiselt kaitstud põhjavee kaitstuse alale. Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimiseks on planeeritud igale krundile rajada väljapoole kalda ehituskeeluvööndit omapuhasti. Elamukruntide (POS 1...3) reoveepuhastina kasutada septiku ja imbsüsteemi lahendust. Joonisel 3 on näidatud soovitavad imbväljakute ja septikute asukohad, mida võib projekteerimisel vastavalt vajadusele ja normidele muuta. Septikute ja imbväljakute mõõtmed tuleb täpsustada projekteerimisel ning vastavalt tootjapoolsetele juhistele. POS 5 reovee ärajuhtimiseks on planeeritud omapuhasti, mille reostuskoormus võib olla kuni 49 ie. Joonisel 3 on näidatud soovitav puhasti asukoht, mida võib projekteerimisel vastavalt vajadusele ja normidele muuta. Puhasti tüüp lahendatakse projektiga. Puhasti ei tohi asuda kalda ehituskeeluvööndis. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist (veeseadus § 127 lõige 1).

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

- 1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral;
- 2) septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
- 3) omapuhastit tohib ehitada alla 2000 inimekvivalendi (ie) reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanalisatsioon, ning väljapoole reoveekogumisala;
- 4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Nõuetekohaselt puhastatud reovee võib immutada pinnasesse või juhtida veekogusse. Tuleb tagada, et ei tekiks salvkaevude reostumise ohtu.



Reoveekanaliseerimise kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus. Samuti tuleb vältida reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

Sademevesi on planeeritud immutada iga krundi siseselt haljasaladel. Sademevett ei ole lubatud juhtida naabermaaüksustele, v.a lubatud on reljeefist tulenev loomulik vee valgumine naabermaaüksustele. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendavaid drenaažitorustikke ja nõvasid, mille kaudu võib nõuetele vastava vee suunata veekogusse (Emajõkke, sadama akvatooriumisse, Kaarlimõisa kraavi), vajadusel näha projekteerimisel ette vastavad servituudid. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada olemasolevate eesvoolude ja truupide toimimine ning hooldus. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, v.a planeeritud riigitee äärsel planeeritud jalgratta- ja jalgteel pinnalt kogunev sademevesi. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusest. Selleks tuleb projekteerimise käigus isiku poolt, kes soovib sademevett teekraavi suunata, hinnata arendustegevusest lisanduva vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskevõime kuni riikliku eesvooluni.

Planeeringuala idaosa läbiv maaparandussüsteemi eesvool Kaarlimõisa kraav, mis juhib ära planeeringualast lõuna pool asuvate maaüksuste liigvett, on kavandatud juhtida planeeritud sadama akvatooriumisse või ümber juhtida planeeringuala idaserva ja osaliselt Jõeniidu maaüksusele planeeritud kraavi või drenaažikollektorisse, sobiv lahendus määratakse projektiga.

Maapinda immutatav ja/või veekogusse suunatav heit- ja 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*). Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud.

2.8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 514156. Pos 5 krundile on planeeritud uue komplektalajaama rajamine. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Kuuste 110/10 piirkonnaalajaama MÄKSA fiidri mastist M10. Mast M10 asub Möldri kinnistul (50101:006:0162) Kaarlimõisa tee L1 lähedal. Kruutide elektrivarustuseks on planeeritud ligipääsetavatesse asukohtadesse teede äärde liitumiskilbid (võimalusel mitmekohalistena) ning jaotuskilbid, mis on ühendatud 0,4 kV maakaabelliiniga planeeritud alajaamast.

Hoovide valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt ala kujunduslahendusele. Vältida tuleb valgusreostust ning valgusvihke, mis võivad häirida riigiteel liiklevaid.

2.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus on lubatud lahendada kasutades ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, päikeseenergia, gaas, samuti pellet, puitbrikett, halupuu). Soojuspumpade puhul ei ole lubatud välisagregaatide paigaldamine tänavapoolsele fassaadile. Tahkekütuse põletamisel kasutatavad korstnad tuleb viia läbi katuse. Maasoojustorustikud peavad asuma väljaspool kalda ehituskeeluvööndit ning roheline võrgustiku ala.

2.8.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud kruntide telekommunikatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Lairiba Arenduse SA (ELASA) tehnilistele tingimustele nr TT5601. ELASA sidetrassile Vana-Kastre - Kastre - Võnnu tee ääres on planeeritud pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor), kaevu tähis 080YK28. Alates paigaldatavast sidekaevust kuni planeeritud hooneteni on planeeritud rajada sidetoru ning kaabel. Tehnilised nõuded trassi sideühenduse rajamisele on kirjeldatud tehnilistes tingimustes.

Lubatud on kasutada ka üle õhu toimivaid sidelahendusi.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, eelistatult süvamahutitesse. POS 5 krundile tuleb projekteerida jäätmete liigiti kogumise plats (kõvakattega, valgustatud ja hea ligipääsuga nii autoga kui jalgsi). Igale elamukrundile tuleb projekteerimisel ette näha jäätmekonteinerite asukoht. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Pinnasesse suunatav sademevesi ja heitvesi 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“.

Kütuse hoiustamiseks tohib kasutada spetsiaalselt kütuse hoiustamiseks toodetud mahutit. Mahuti peab olema varustatud kas lekkevanniga, mis mahutab 110% mahuti kogumahust või topeltkestaga.

Tankuri rajamisel peab arvestama kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleohutuse nõuetega lähtuvalt EVS 812-5:2014 standardist „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusest nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“.

Tankuri ehitamisel ja kasutamisel lähtuda atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lõikest 3 ja §st 123. Õhusaasteluba on nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem. Planeeritud kütusemahutite maksimaalne mahutavus on kokku 10 m³ ning neis ladustatavad võimalikud kütused on bensiin ja diislikütus.

Planeeringuala põhjaosale ulatuvad Emajõe kaldast tulenevad looduskaitseseaduse § 35 lõige 1 kohased ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m) ning veeseaduse § 118 lõige 2 kohane veekaitsevöönd (10 m). Emajõgi on korduva üleujutusega veekogu, kus kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd ulatuvad kõrgveepiirini, kui see ulatub kaugemale nimetatud vööndite ulatusest. Vastavalt veeseadusele ei ole veekaitsevööndit samaalal. Kõrgveepiir on määratud Eesti ametlikult topograafiakaardil ning on nähtav maa- ja ruumiameti kitsenduste kaardi andmetes xgis.maaamet.ee keskkonnas. Planeeringuala idaosale ulatuvad ka maaparandusehitise eesvoolu Kaarlimõisa kraavi kaitsevöönd (12 m) ning veekaitsevöönd (1 m). Veekaitsevööndis tuleb arvestada veeseaduse § 119 nimetatud piirangutega. Vastavalt looduskaitseseaduse § 38 lõige 5 punktile 5 ja punktile 8 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. Pos 5 on ehituskeeluvööndisse planeeritud tehnovõrgud.

POS 5 sadama maal on kalda ehituskeeluvööndis looduskaitseseaduse § 38 lõige 5 punkt 2 alusel lubatud ka sadamaehitiste ja veeliiklusrajatiste ehitamine, see kehtib eeldusel, et kõik sadamasse

kavandatud ehitised, mis jäävad kalda ehituskeeluvööndisse, vastavad sadamaseaduse alusel sadama ehitiste nõuetele (vt täpsemalt ptk 2.3 Kruntide ehitusõigus lk 13).

Kalda piiranguvööndis on keelatud looduskaitseaduse § 37 lõige 3 nimetatud tegevused nagu reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, maavara kaevandamine ning mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid.

Emajõel tuleb tagada 10 m laiune avalikult kasutatav kallasrada. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Planeeringuga on kavandatud avalik juurdepääs kallasrajale läbi POS 5 sadama krundi lääneosa koos võimalusega parkida auto sadama parklasse (vt joonisel 3 *Põhijoonis* tähistatud ala). Purre, sild või muu veekogus või selle kohal asuv ehitis ei ole kallasraja osa ning sellist ehitist võib kasutada üksnes omaniku loal. Kasutamise luba eeldatakse olevat, kui omanik ei ole ehitist piiranud või tähistanud viisil, millest ilmneb tahe piirata ehitise kasutamist võõraste poolt, või kui tahe piirata kasutamist ei ilmne muudest asjaoludest. Omanik peab lubama ehitise kasutamist, kui see on vajalik kallasrada mööda liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39 lõige 1 punkt 1 järgi puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada sadamas, POS 5 planeeritud sadama alal kallasrada ei ole. Eesvoolu kaitsevööndis, sh eesvoolu ümberehitamise korral, 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 kaardi järgi on planeeringualal radoonitase pinnaseõhus kõrge või väga kõrge. Projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Vajadusel kavandada meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Õigusakti muutumisel tuleb lähtuda kehtivast õigusaktist.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist järgmistel põhjendustel:

- tegevus ei mõjuta negatiivselt Natura 2000 alasid, kaitstavaid alasid ega kaitsealuste liikide elupaiku;
- tegevus ei ole vastuolus ala kohta käivate strateegiliste planeerimisdokumentidega;
- tegevus ei mõjuta negatiivselt rohevõrgustikku;
- mõju elustikule on ebaoluline;
- peamine mõju esineb ehitusperioodil, kuid see mõju on ajutine ning lokaalse iseloomuga;
- mõju kultuuripärandi objektidele puudub;
- vastuolu kalda kaitse-eesmärkidega ei esine;

- ülenormatiivset müra, tolmuheidet ja vibratsiooni ei teki;
- kumulatiivseid mõjusid ei teki.

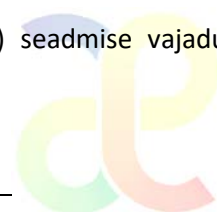
Ebasoodsad mõjud tuleks vältida rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörates tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides;
- sadama projekteerimisel tuleb arvestada üleujutusohuga ning näha ette tehnilised meetmed üleujutuste esinemise korral;
- elamute kavandamisel on soovitatav kaaluda sademevee kogumise ja kasutamise lahenduste rakendamist tarbevee säästmise eesmärgil ;
- planeeringu elluviimisel on ehitustööde ajal mürarikkamate tööde kavandamisel mõistlik vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme;
- töödeks kasutatav tehnika peab olema tehniliselt korras ning vastama kehtivatele nõuetele; reostuse tekkimine peab olema välistatud, tehnilise rikke korral peab olema tagatud tekkinud reostuse kohene likvideerimine;
- kasutada tuleb vähem intensiivseid valgusteid (nahkhiired väldivad liigvalgustatud kohti), mis on suunatud jalgradadele ega valgusta ümbritsevat keskkonda ülemäära;
- ehitustegevust, mis teostatakse nahkhiirte sigimisperioodil (01. mai kuni 31. juuli), on soovitatav teostada päevasel ajal, et mitte häirida nahkhiirte öist toitumist;
- vee-elustiku kaitseks peab olema heljumi teke minimeeritud, töid teostada madalveeperioodil ning kasutada vastavaid ekraane või muid lahendusi, mis välistavad heljumi jõudmise Emajõkke;
- veesised tööd Emajões on keelatud kalade kudeperioodil, et võimalikud negatiivsed mõjud vältida; kalade kudeperiood kestab aprillist juulini;
- ehitustegevuses vältida mürarikkeid töid lindude pesitsusajal (15. aprill kuni 31. juuli); kuna Emajõe võivad rändekoridorina kasutada mitmed linnuliigid, siis vältida tuleks ka suurte klaaspindade kasutamist või kasutada vahendeid, mis aitavad vältida lindudega kokkupõrkeid (looduskaitseseaduse § 52);
- vältida tuleb piirete rajamist sadama ümber, või lahendada see viisil, millel on minimaalne mõju rohevõrgustikule;
- kui nähakse ette vajadus juhtida sademevett otse suublasse, tuleb tagada, et juhitava vee kvaliteet vastaks keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 § 5, § 7 ja § 11 nõuetele;
- ehitustegevus Kaarlimõisa kraavi eesvoolu kaitsevööndis tuleb kooskõlastada maa -ja ruumiametiga.

Planeeringu elluviimisel tuleb leevendavate meetmete rakendamisega arvestada.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud tehnovõrkudele on kavandatud servituudi (isikliku kasutusõiguse) seadmise vajadus vastava võrgu valdaja või kasutaja kasuks.



POS 5 planeeritud puurkaevule on ette nähtud servituudi seadmise vajadus POS 1...3 ning Möldrimäe talu kasuks puurkaevu kasutamiseks.

Kui elamukruntide POS 1...3 omanikud soovivad kasutada sadamateenust, tuleb see sadama pidajaga eraldi kokku leppida. Sadamasse kavandatud slipi kasumise õigus on olemas kõigil, kuid paatide hoiustamine ja muud sadamateenused saavad toimuda vastastikuse kokkuleppe alusel.

Juhul, kui Jõeniidu katastriüksusele rajatakse täiendav kraav või drenaažikollektor, tuleb sellele seada servituut ülesvoolu jäävate kinnistute kasuks.

POS 4 transpordimaa on kavandatud avalikku kasutusse ja valla omandisse ning seetõttu puudub vajadus servituutide seadmiseks.

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 valgustatus;
- 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

Käesolev detailplaneering 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 ja transpordiamet 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 väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

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

Huvitatud isiku kohustus on tagada kavandatud kinnistute tarbijatele katkematu kvaliteetse joogiveega varustatus.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ehitustegevus veeteel tuleb transpordiametiga kooskõlastada ning sadam peab olema kantud sadamaregistrisse.

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

Detailplaneeringut viiakse ellu vastavalt järjestatud tegevuste järjekorrale ning arvestades seejuures halduslepinguga nr 11-5/162 võetud kohustusi:

- 1) planeeringukohaste kruntide katastriüksuste moodustamine koos servituutide ja isiklike kasutusõiguste vms seadmisega;
- 2) ehitusgeoloogiliste uuringute tegemine ning radoonitaseme mõõtmine planeeritud kruntidel, et selgitada välja täpne pinnaste lasuvuspilt ning vastavad pinnase parameetrid, et saadud andmete põhjal saaks projekteerimisel määrata ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides;
- 3) terviklikult kogu planeeringualal tehnovõrkude ja muude rajatiste (sh sadamarajatised, sadama akvatoorium, maaparandussüsteemi eesvoolu ümberehitamine) projekteerimis- ja/või tehniliste tingimuste väljastamine ja nimetatud rajatiste projektide koostamine;
- 4) ehitusloa väljastamine POS 5 asuva juurdepääsu, avalike parkimiskohtade ja kallasrajale juurdepääsu ehitamiseks ning nende rajatiste valmishitamine vähemalt killustikkattega;
- 5) POS 1...3 ja POS 5 kavandatud hoonete projekteerimine (projekteerimine võib toimuda eri aegadel ja eraldiseisvalt);
- 6) ehituslubade väljastamine kolmandas punktis nimetatud rajatiste ehitamiseks;

- 7) teede, jalgratta- ja jalgtee ning tehnovõrkude ehitamine kuni planeeritud kruntide liitumispunktini;
- 8) teedele kasutusloa taotlemine ning POS 4 tasuta üleandmine Kastre vallale;
- 9) POS 5 avaliku juurdepääsu rajamine Emajõe kallasrajale ja avalike parkimiskohtade koos juurdepääsuteega rajamine ning nende kasutusõiguse tasuta andmine Kastre vallale;
- 10) ehituslubade väljastamine kruntidel POS 1...3 ja POS 5 hoonete ehitamiseks (hoonete ehitamine erinevatel kruntidel võib toimuda eri aegadel ja eraldiseisvalt);
- 11) hoonete kasutusteatiste/kasutuslubade väljastamine kruntidel POS 1...3 ja POS 5 (kasutuslubade väljastamine erinevatele hoonetele võib toimuda eri aegadel ja eraldiseisvalt).



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

4. Joonised

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Põhijoonis	M 1:500

