

PlanID:

Töö nr: 148/23

Asukoht: Kastre vald

Tõõraste külas asuva
Reola tuhajaam katastriüksuse ja selle lähiala
DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 219539)

Huvitatud isikud:

Renlog Eesti OÜ

Planeeringu koostamise korraldaja: Kastre Vallavalitsus

Tartu 2024-2025

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4	Lähteandmed planeeringu koostamiseks	3
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeringulahenduse põhjendus	6
5.4	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
5.5	Kruntide ehitusõigus	7
5.6	Arhitektuurinõuded	8
5.7	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
5.8	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	9
5.9	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.10	Ehitistevahelised kujad	11
5.11	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
5.12	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	13
5.13	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	16
5.14	Servituutide vajaduse määramine	16
5.15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
5.16	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.17	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	17
5.18	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	18
6	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	20

JOONISED JA KAARDID

Situatsiooniskeem	M 1:1000	21
Olemasolev olukord	M 1:500	22
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed		23
Põhijoonis	M 1:500	24
Tehnovõrgud	M 1:500	25
Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised		26

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Renlog Eesti OÜ.

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

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

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

Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

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

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Haaslava valla üldplaneering ([seletuskiri](#) ja [joonis](#));
 - Koostamisel oleva [Kastre valla üldplaneering](#) (vastu võetud Kastre Vallavolikogu 28.11.2023 otsusega nr 130);
 - [Planeerimisseadus](#);
 - [Kastre valla arengukava aastateks 2019-2026](#);
 - [Tartumaa maakonnaplaneering 2030+](#);
 - Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 “[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)“;
 - [Eratee avalikuks kasutamiseks määramise kord](#);
- ja muud asjakohased õigusaktid.

4. Lähteandmed planeeringu koostamiseks.

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

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

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

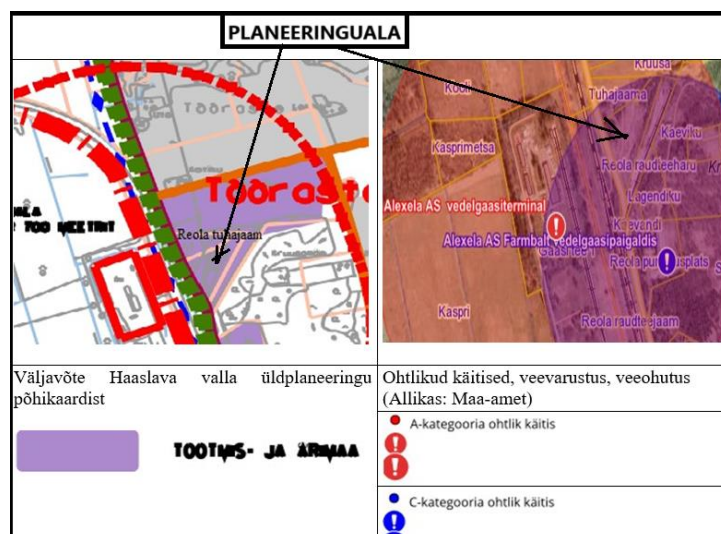
Planeeringuala lähipiirkonnas asuvate tootmismaa sihtotstarbega kruntide pindalad on väga varieeruvad, esineb nii 17,7ha suuruseid tootmismaa krunte (nt Gaasi tee 1), kuid ka väiksemaid tootismaid (nt Tuhajaama kü, pindalaga 1,2ha). Seega on planeeritud tootmismaa, pindalaga 2,1 ha oma suuruse poolest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

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

Planeeringuala naabruses puuduvad koostatud või koostamisel detailplaneeringud.

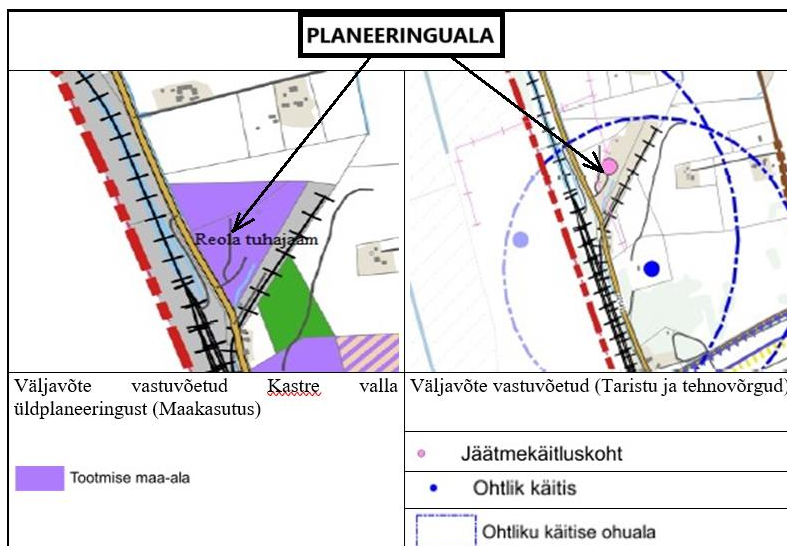
Lähimad bussipeatused „Alajaam“ asub ca 250m ja bussipeatus „Reola rdtj“ ca 390m kaugusel planeeringualast.

Väljavõtte üldplaneeringu joonistelt (joonis 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“.

Väljavõtte koostamisel oleva üldplaneeringu maakasutuse jooniselt (joonis 2)



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

Reola tuhajaam ja Tuhalo alajaam katastriüksused ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga.

Ehitisregistri andmetel asub Reola tuhajaam katastriüksusel üks hoone, ehitisregistri kood 104033538, ehitise nimetus kompressorihoon, ehitisealune pind 118,0 m²). Tuhalo alajaam katastriüksustel rajatise ja hooneid ei paikne. Planeeringuala jääb kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu ja Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt ohtliku ettevõtte ohualale.

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

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

Planeeringualal on vaid elektriühendus, teised tehnovõrgud puuduvad.

Väljavõte maa-ameti fotolaost aprill 2024

Foto 1



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

5.3. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub üldplaneeringuga äri ja tootmishoonete rajamiseks sobilikul maal.

Planeeringualale on olemas juurdepääs sõidukitega.

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

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

5.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

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

5.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

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

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

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

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

Pos 1 krundile on lubatud ehitada:

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

Lisaks eelnimetatud hoonetele on hoonestusaladele lubatud ehitada kuni 2 alla 20m² suuruseid ja kuni 4m kõrguseid abihooned (nt jäätmete kogumise hooneid vms).

Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

5.6 Arhitektuurinõuded

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 2

	Pos 1
Lubatud korruselisus	kuni 2 korrust
+/- 0.00	kuni 0,8m maapinnast
Katusekalde vahemik	0-35 kraadi
Katuse tüüp	hoonete põhimahtudel lamekatust, viil- või kaarkatus
Katusekatte materjal	katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid, bituumenkatted, pvc vms
Katusekatte värvid	must, hall, pruun
Välisviimistluse materjalid	puut, krohv, kivi, klaas, plekk, pvc (sh kombineeritult) Viilhallide, tent või sandwich paneelidest hoonete rajamisel, tuleb neid kujunduslikult (maitsekalt) sobitada ümbritsevasse keskkonda ja/või haljastusega varjestada
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirdeaed	piirdeaia lubatud kõrgus kuni 1,5 m.

	Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine on keelatud. Piire rajamisel arvestada lumelükkamisega st piirde kaugus teest vähemalt 5 meetrit, sh tuleb ristmikul tuleb tagada nähtavus.
--	--

5.7 Kruuntide hoonestusalade piiritlemine

Põhijoonisel näidatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud hooneid (sh alla 20m² hooneid) ehitada. Hoonete asukoht ja kuju on näidatud illustratiivsena põhijoonisel (*joonis 4*), neid täpsustakse projekteerimisel.

5.8 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

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

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

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

Parkimine on ette nähtud kruntide siseselt. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega (lubatud ka freespuru, killustik jms katendid). Kastre valla koostamisel olevas üldplaneeringus on sätestatud nõue, et uute parklate rajamisel tuleb liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle:

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

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

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

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

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

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

5.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal asuvad mõned leht- ja okaspuud ning võsa.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10 Ehitistevahelised kujad

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

5.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualal on olemas vaid elektriliitumine. Teised kommunikatsiooniühendused puuduvad.

Elektrivõrgu planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtja väljastatud tehnilised tingimused. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida on lubatud projekteerimisel täpsustada. Hoonete ühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Kõik tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus on planeeringualale kavandatud puurkaevust. Puurkaev peab tagama äri ja tootmishoonetele arvestusliku veekoguse minimaalselt 5m³/ööpäevas.

Puurkaevust tuuakse vesi veetorustikuga kuni planeeringuala hooneni.

Planeeritavate hoonete kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse omapuhastisse (biopuhasti) ja

seejärel immutatakse maapinda.

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

SADEMEVESI

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

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

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

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

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD

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

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

SOOJAVARUSTUS

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

ELEKTRIVARUSTUS

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

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

Elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatus on järgmine:

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

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

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

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

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

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

Radoonirisk

Kastre valla haldusterritooriumil jääb suuremas osas radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m³ vahele, mida loetakse kõrgeks. Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond teostades selleks eelnevalt radoonitaseme mõõdistus. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule.

Planeeringuala paiknemine ohtlike ettevõtete ohualas

Planeeringuala paikneb AS Alexela Reola vedelgaasiterminal (gaasibaas) (A kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas. Ohuala nõuded ja kirjeldus vt siit-

<https://www.alexela.ee/et/KKK>

ja

<https://www.alexela.ee/sites/default/files/documents/2025-03/Avalikkusele%20m%C3%B5eldud%20teave%20Alexela%20gaasibaasi%20ohutusabin%C3%B5udest%20ja%20v%C3%B5imalike%20%C3%B5nnetuste%20%C3%A4rahoidmisest%2020.03.2025.pdf>

Antud alal seisneb suurõnnetuse mõju inimestele, keskkonnale ja varale selles, et keskkonda saastatakse põlemisel tekkivate gaasidega/põlemisproduktidega ning kustutustöödel kasutatud vee/vahuaine seguga.

Antud õnnetuse ohtlikeks faktoriteks tuleb pidada üldjoontes järgmist:

- tulekahju ohtlikud faktorid: suits, leek, sädemed, toksiliste gaaside kontsentratsioon jne;
- ülerõhk: (ei ole määratud) tabamine lenduvate kildudega (kildude lennukaugus ei ole määratud), mis tekivad autotsisterni plahvatusel. Kannatanute arvuks võib arvestada kõiki, kes viibivad õnnetuse hetkel A-kategooria ettevõtte territooriumil, samuti võib kannatanuid olla

naaberterritooriumitel.

Samuti asub planeeringuala Alexela AS Farmbalt vedelgaasipaigaldise C kategooria ohtliku ettevõtte ohualas.

Riigiteest tulenevad võimalikud häiringud

Planeeritav ala külgneb riigiteega ning planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd.

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

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

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

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

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

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskooormust ning vahekaugust maanteest arvestades probleemiks.

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

Põhjavee kaitse

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

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

Selleks tuleb:

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

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

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

5.14 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmiseks vajadus puudub.

5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise

põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

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

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

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

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

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused (tabel 3).

Planeeringuala kitsendused

Tabel 3

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

5.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

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

Transpordiamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest on põhjustatud

hääringud ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee hääringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala igakordne omanik.

5.18 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt äri ja tootmishoonete rajamiseks on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua piirkonna tootmisalade lähedusse uusi töökohti. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna tootmisalade arengule. Planeeringuga ette nähtud haljastusnõuded on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise (sh rajatiste) püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

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

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

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

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

sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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

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

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

Planeeringu elluviimise tegevused:

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

Planeeringu elluviimise ajakava:

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

6 . Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

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