



AG Arhitektuuribüroo OÜ
Narva mnt 7-10, Tallinn, 10117
Reg nr 16100904
Tel: 5624 1709
MTR registreeringu nr EEP004860
Töö nr DP-05-2022

KODUMETSA KINNISTU DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Kodumetsa, Aardla küla, Kastre vald, Tartu maakond

Detailplaneeringu korraldaja:

Kastre Vallavalitsus
Vallamaja, Kurepalu küla, Kastre vald, 62113 Tartumaa

Detailplaneeringust huvitatud isikud:

Georgi Nellis, Anna Nellis
tel: +372 553 9990, +372 5577339
e-post: georgi.nellis@gmail.com

Detailplaneeringu koostaja:

Anette Gertrud Palm
Diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus nr. E006436)
tel: +372 5624 1709
e-post: agertrudpalm@gmail.com

Tallinn 2023

SISUKORD

SISUKORD.....	3
I. SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1 Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2 Planeeringu eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta.....	5
1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	7
2.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	7
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	8
2.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	9
2.4 Planeeringualale ulatuvad kitsendused.....	10
3. PLANEERINGU LAHENDUS.....	12
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	12
3.2 Krundi ehitusõigus, hoonestusala ja õuemaa piiritlemine.....	12
3.3 Ehitistevahelised kujad.....	13
3.4 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	13
3.5 Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine.....	14
3.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine.....	15
3.7 Tehnovõrgud.....	16
3.7.1 Üldosa.....	16
3.7.2 Elektrivarustus.....	16
3.7.3 Veevarustus. Tuletõrjevesi.....	16
3.7.4 Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine.....	17
3.7.5 Soojavarustus.....	17

3.7.6	Sidevarustus	17
3.8	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	17
3.9	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	18
3.10	Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine	19
3.11	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	19
3.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	19
3.13	Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud.....	19
3.13.1	Majanduslikud mõjud	19
3.13.2	Kultuurilised mõjud.....	19
3.13.3	Sotsiaalsed mõjud	20
3.13.4	Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	20
3.14	Planeeringu rakendamise võimalused.....	20
II.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22
III.	JOONISED.....	23

I. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1 Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on:

- Georgi Nellise ja Anna Nellise poolt esitatud avaldus Kastre Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud 7. märtsil 2023. a kirja nr 6-3/697 all);
- Kastre Vallavalitsuse 05. aprill 2023 korralduse nr 322 Kodumetsa katastriüksuse (katastritunnus 18501:001:0913) detailplaneeringu koostamise algatamise ja planeeringu koostamise tingimuste kinnitamise kohta.

1.2 Planeeringu eesmärk. Andmed planeeritava ala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus) määramine, tehnovõrkude lahendamine ning juurdepääsu kavandamine avalikult kasutatavalt teelt.

katastriüksuse nimi	KODUMETSA
katastriüksuse aadress	Kodumetsa, Aardla küla, Kastre vald, Tartu maakond
kinnistu registriosa nr	4136804
katastriüksuse pindala	2507 m ²
katastriüksuse tunnus	18501:001:0913
katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa (M) 100%

Katastriüksuse üldandmed

1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Haaslava valla üldplaneering ([seletuskiri](#) ja [joonis](#));
- "Väikemetsa katastriüksuse detailplaneering"(kehtestatud 16.06.2022 korraldus nr 321);
- [Planeerimisseadus](#);
- [Kastre valla arengukava aastateks 2019-2026](#);
- [Kastre valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029](#);
- [Tartu maakonnaplaneering 2030+](#);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "[Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded](#)";
- Kastre Vallavalitsuse 05. aprill 2023 korralduse nr 322 Lisa 1 Lähteseisukohad Kodumetsa katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks (lähteseisukohad on kehtivad 12 kuud alates nende väljastamisest 05. aprill 2023);

- geodeetiline alusplaan "Kodumetsa katastriüksuse mõõdistamine" (töö nr MP-903/22G, 02.08.2022.a.) koostatud Mäger Poegadega OÜ (reg.kood 12827561) poolt (koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- koostamisel olev Kastre valla üldplaneering jooniste ja lähteseisukohtadega
- ja muud asjakohased õigusaktid.

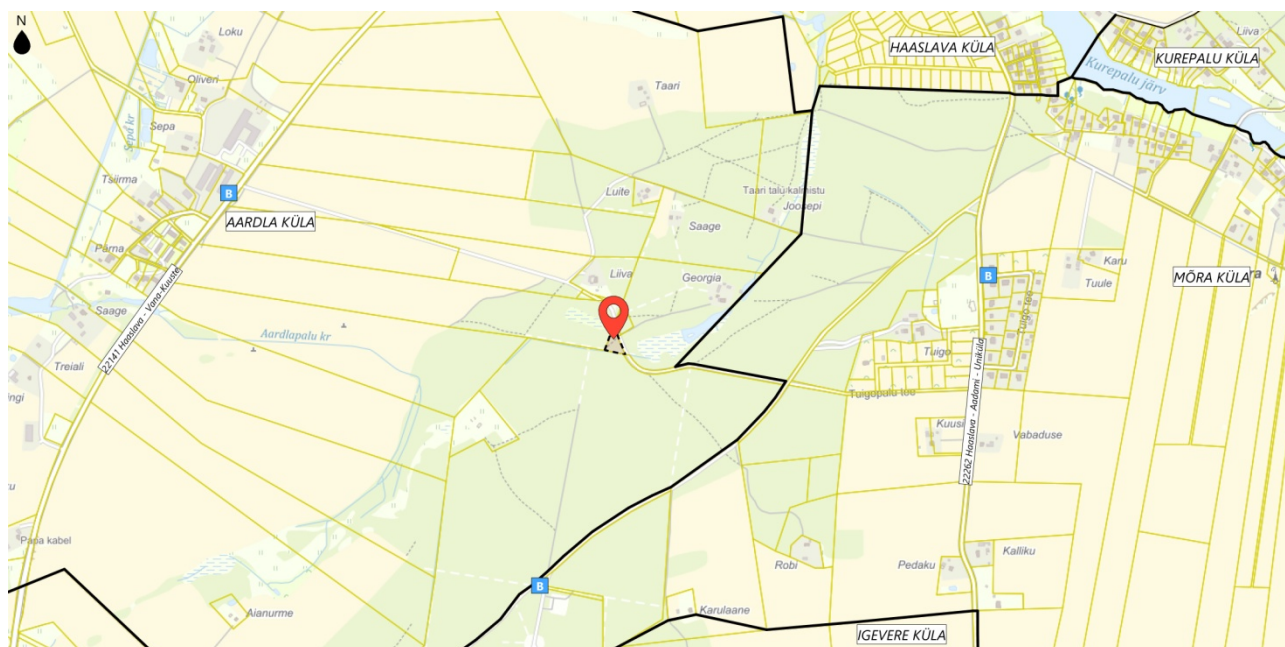
2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualaks olev Kodumetsa katastriüksus asub Kastre vallas, Aardla külas. Planeeritava ala pindala on ca. 0,25 ha ning sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringuala täpsemast paiknemisest annab ülevaate situatsiooniskeem (joonis 1).

Planeeringuala piirneb suuremas osas maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega. Idast külgneb Kodumetsa kinnistu Georgia (18501:001:0912), lõunast Kastre metskond 29 (18501:001:0103) ning läänest Siimo (18501:001:0548) maaüksustega. Lisaks külgneb Kodumetsa kinnistu Savisaare tee L2 (29101:001:1603) katastriüksusega, mille sihtotstarve on transpordimaa 100%. Savisaare tee L2 kinnistul asub avalikus kasutuses olev kruusakattega Savisaare tee (tee nr. 1850009), mis tagab ka juurdepääsu planeeringualale. Kõigi piirnevate maaüksuste katastritunnused, lähiaadressid, sihtotstarbed ja pinnad on välja toodud kontaktvõondi analüüsi joonisel (joonis 2).

Planeeringualal varem kehtestatud detailplaneeringuid ei ole. Ehitisregistri andmetel katastriüksusel hooneid ja rajatisi ei paikne, kuid maa-ameti kaardirakenduse andmetel asub Kodumetsa katastriüksusel kaks hoonet ja mänguväljak. Hoonete näol on tegemist abihoonega, mille ehitisealune pind on 26,6 m² ning kuuriga, mille ehitisealune pind on 26,7 m². Hooned seadustatakse peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.



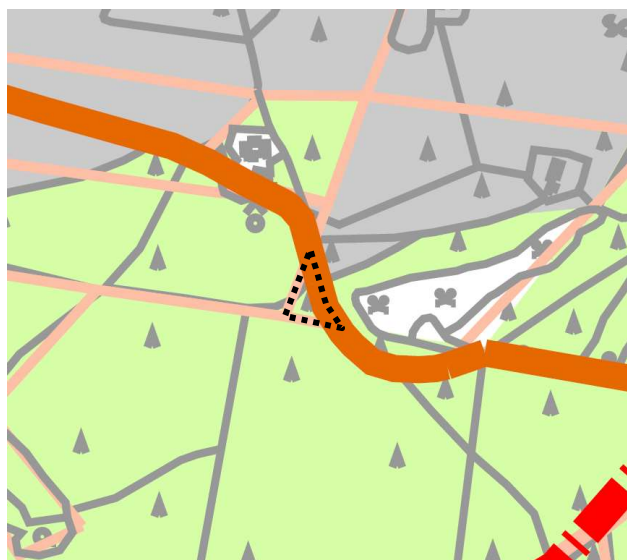
Situatsiooniskeem. Planeeritava ala asukoht Kastre vallas Aardla külas

Pinnamoelt on planeeringuala suhtelist tasane ning üldise kaldega kirde ja ida suunas. Erandiks on järsema langusega ala krundi loodenurgas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad enamuses osas kõrgusvahemikku 52.0 m kuni 53.0 m ning krundi loodenurgas 50.0 m kuni 52.0 m mõõdetud EH2000 süsteemis. Ala katab terves ulatuses kõrged okaspuud mille vahel kasvavad üksikud madalamad lehtpuud. Muldadest domineerivad alal nõrgalt leetunud mullad (Lkl) mille perspektiivne boniteet on 37. Antud alal on põhjavesi nõrgalt kaitstud. Veeseadus § 68 kohaselt loetakse nõrgalt kaitstud põhjaveega alaks piirkonda, kus põhjaveekihil lasub 2–10 meetri paksune moreenikiht või kuni 2 meetri paksune savi- või liivsavikiht või 20–40 meetri paksune liiva- või kruusakiht.

Kodumetsa kinnistul on olemas elektriliitumine. Planeeringuala objektide elektrivarustusega kindlustamine toimub olemasoleva Georgia Alajaama (väline ID M214435859) baasil. Elektri- kaablikapist liitumiskilbini on tagatud olemasoleva maakaabelliiniga (väline ID MKL214444383). Veevarustus ning reoveekogumissüsteem Kodumetsa kinnistul puudub.

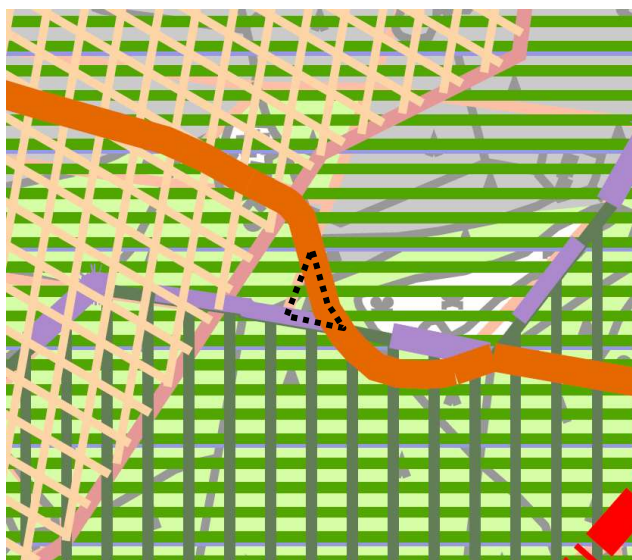
2.2 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kodumetsa katastriüksus jääb üldplaneeringus säilitatava metsamaa maa-alale, millel maa kasutusotstarbe muutmine ja uushoonestuse tarbeks ehitusõiguse määramine, mille kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, rohevõrgustiku alaga, asub väärtuslikul põllumaal või metsamaal, saab toimuda Haaslava valla üldplaneeringu (seletuskirja peatükk 3.3.7.) kohaselt ainult detailplaneeringu koostamise käigus. Haaslava valla keskkonkaardil asub Kodumetsa katastriüksus roheline võrgustiku alal.



■ säilitatav metsamaa

Väljavõte Haaslava valla üldplaneeringu põhijoonisel



■ T315 roheline võrgustiku ala ja number

Väljavõte Haaslava valla üldplaneeringu keskkonkaardilt

Maatulundusmaaks loetakse Haaslava valla üldplaneeringus (seletuskirja peatükk 3.3.7) põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ettenähtud maad, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuema ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile.

Roheline võrgustik Haaslava valla üldplaneeringu kohaselt on eluslooduse ökoloogilist toimimist tugevdav seotud võrgustik, mis parandab looduslikku mitmekesisust, tagab levikuvõimalusi ja – teid looduslike piirkondade vahel. Need on piirkonna looduslikud ja poollooduslikud alad, millel on prioriteediks väärtuslike metsa- ja soolade säilimine, erinevate liikide ja elupaikade hoid ning alade jätkusuutlik kasutamine. Rohelise võrgustiku tagamiseks on üldplaneeringuga seatud järgmised kasutus- ja ehitustingimused:

- olemasolevate looduslike rohealade ja üldplaneeringuga täpsustatud Tartu maakonna ökoloogilise võrgustiku tugialade ja koridoride maakasutust ei tohi muuta, sh ei tohi metsasid raadata (va elektriliinide kaitsevööndites elektriõhutuse tagamiseks);
- rohevõrgustiku toimimise tagamiseks lubada metsaaladel piirdeaedade paigaldamine ainult ümber õuema;
- metsakategooria on üldjuhul tulundusmets.

Koostamisel oleva Kastre valla üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel asub Kodumetsa kinnistu rohevõrgustiku tugialal. See on enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud ala ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuv ala. Täpsemad tingimused rohevõrgustiku alal ehitamiseks on toodud üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.6. Koostamisel oleva Kastre valla üldplaneeringu maakasutuse joonisel asub kodumetsa kinnistu valgel puittaimestikuga kaetud alal. Valge ala üldplaneeringu maakasutuse kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse juhtotstarbeid ei määrata. Antud alad asuvad hajaasustuses ning arendustegevuse kavandamisel tuleb järgida seletuskirja peatükis 2.4 toodud tingimusi.

“Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+” põhijoonisel asub Kodumetsa kinnistu rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks loodud alal ning Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt paikneb planeeringuala piirkondliku tasandi ribastruktuuri alal.

2.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad valdavalt suurte massiividena metsa- ja põllumaad. Planeeringuala piirneb suuremas osas maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega. Kõigi lähedalasuvate maaüksuste katastritunnused, lähiaadressid, sihtotstarbed ja pindalad on välja toodud kontaktvööndi analüüsi joonisel (joonis 2).

Planeeringuala külgneb avaliku kasutusega kruusakattega Savisaare teega (tee nr. 1850009), mis ühendab omavahel Haaslava - Vana-Kuuste kõrvalmaanteed (tee nr. 22141) ja Haaslava - Aadami – Uniküla kõrvalmaanteed (tee nr. 22262).

Kinnistute pindalad on antud piirkonnas suured ulatudes 1,86 ha kuni 18,11 ha-ni. Erandiks on Väikemetsa kinnistu planeeringuala kirdeküljel, mille pindala on 2685 m². Kontaktvööndiala asub Haaslava valla üldplaneeringu keskkonnakaardil rohelise võrgustiku alal.

Piirkonnale on iseloomulik hajaasustus. Hooneid on vähe ning põhiliselt on tegemist üsikute ühepereelamutega koos neid teenindavate abihoonetega. Ehitusjoon ümbruskonnas ei ole selgelt välja kujunenud, hoonete välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale nagu tellis, puitlaudis, palk. Kodumetsa katastriüksuse kontaktvööndis on varem kehtestatud üks detailplaneering "Väikemetsa katastriüksuse detailplaneering" (kehtestatud 16.06.2022 korraldus nr 321). Nimetatud planeeringu kohaselt on moodustatud üks maatulundusmaa krunt ning üks transpordimaa krunt. Kehtiva planeeringu kohaselt võimaldab ehitusõigus maatulundusmaa krundile rajada kuni kaks hoonet (üks elamu ja üks abihoone) kõrgusega kuni 8 m elamu ja kuni 5 m abihoone puhul. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 400 m². Hoonete katusekalde vahemikuks on Väikemetsa katastriüksuse detailplaneeringus planeeritud 0-45 kraadi ning elamu ja abihoone katusekalde erinevus ei tohi ületada 5 kraadi. Korruselisus elamul on lubatud kuni 2 ning abihoonel kuni 1 korrus.

Kontaktvööndi ala puhul on seega tegemist piirkonnaga, mida iseloomustab kõige paremini hajaasustuslik hoonestuslaad, kus elamu ja abihooned moodustavad omaette kompleksid, kinnistute sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaa ning planeeringuala ümbritseb säilitamisele kuuluv mets. Arvestades, et Kodumetsa kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on krundi planeerimine üksikelamu ja abihoonete tarbeks selliselt, et säiliks ka piirkonnale omane rohelisus ja hoonestuslaad, on kavandatav lahendus keskkonda sobilik, olles kooskõlas olemasolevate põhimõtetega.

2.4 Planeeringualale ulatuvad kitsendused

Kitsendusena jääb planeeringuala piiridesse elektrimaakaabelliini (väline ID MKL214444383) kaitsevöönd, mille ulatus on mõlemal pool liini telge 1 meeter. Vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) § 77 on elektripaigaldise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks. Elektripaigaldise kaitsevööndid on välja toodud tugiplaanil (joonis 3) ja põhijoonisel (joonis 4).

Samuti ulatub planeeringualale avaliku kasutusega Savisaare tee (tee nr. 1850009) kaitsevöönd. Vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) § 71 on avaliku kasutusega teel tee kaitsevöönd, mille laius on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Vastavalt EhS § 72 on tee kaitsevööndis keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Kitsendusena jääb veel planeeringuala põhjanurka heitvee maapinda immutamise keeluala, mis on tingitud Väikemetsa kinnistul asuvast puurkaevust.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga lahendus ei näe ette uute kruntide moodustamist. Olemasolevad krundi piirid kuuluvad säilitamisele.

3.2 Krundi ehitusõigus, hoonestusala ja õuemaa piiritlemine

Krundi ehitusõigus ja hoonestusala kajastub planeeringu tehnovõrkudega põhijoonisel (joonis 4). Käesoleva detailplaneeringuga lahendus ei näe ette krundi olemasoleva sihtotstarbe muutmist, mis tähendab, et säilib 100% maatulundusmaa sihtotstarve. Planeering annab ehitusõiguse krundile POS 1 ühe üksikelamu ja kolme abihoone ehitamiseks.

Hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala kavandamisel on arvestatud krundi pinnamoega ning tehnovõrkudest ning avaliku kasutusega teest tingitud kitsendustega. Samuti on arvestatud juba olemasolevate hoonete paiknemisega. Hoonestusala piiritlemisel on oluline võtta arvesse ka asjaolu, et planeeringuala asub piirkonna roheline võrgustiku alal ning tähtis on säilitada asukohale vastav ilme. Lähtudes eeltoodust on krundi POS 1 hoonestusala paigutatud krundi lõuna- ja loodepoolsesse ossa, kus maapind on tasasem ning ehitustööde käigus ei ole liigne maapinna muutmine tarvilik. Samuti on Kodumetsa kinnistu hoonestusala viidud võimalikult kaugele Väikemetsa kinnistu hoonestusalast, mis aitab kaa piirkonnale omase hajaasutusliku ilme säilimisele. Lisaks võimaldab see olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise Savisaare teega külgnevatel aladel ning planeeringuala põhjapoolses osas, mis omakorda säilitab roheala olemuse. Hoonestusala on seotud krundi piiridega ning välditud on rajatava hoonestusega naaberkrundidel maakasutuse piiramist. Lähtudes eeltoodust on krundi POS 1 hoonestusala paigutatud krundi lõuna ja loodepiirist 4 meetri kaugusele (v.a. olemasoleva abihoone alune pind, mis jääb krundi piirist 2 meetri kaugusele) ning Savisaare tee poolsest piirist 8,4 meetri kaugusele. Kinnistu põhjapoolsest tipust asub hoonestusala piir 40 meetri kaugusel.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud rajada vaid rajatisi (puurkaev jm), mis ei kahjusta keskkonda ning moodustavad hoonetega ühtse terviku.

Lubatud on hoonestusalasse istutada haljastust, rajada teid, parklarajatisi. Planeeringu joonisele kantud lubatud ehitisealusest pinnast suurem hoonestusala võimaldab valida hoonete asukohta krundil. Põhijoonisele (joonis 4) on kantud krundi POS 1 soovituslik juurdepääsu asukoht, hoonestusala seotus krundi piiridega ja soovituslik asukoht krundil elamule ja abihoonele.

Lähtudes roheline võrgustiku piirangutest, tohib piirdeid rajada vaid ümber õuemaa. Sellest tulenevalt on tarvis täpsemalt ära määrata õuemaa ala paiknemine krundil. Õuemaa peab olema

piisavalt suur, et seda oleks võimalik otstarbekalt kasutada. Kuna aga tegemist on suhteliselt väikese krundi pindalaga, siis hõlmab õuemaa enda alla suurema osa krundi pindalast. Õuemaa moodustamisel on lähtutud olemasolevate hoonete paiknemisest ning Kastre Vallavalitsuse 05. aprill 2023 korralduse nr 322 lisas 1 toodud tingimusele lahendada planeeringualale juurdepääs avalikult teelt. Samuti on õuemaa moodustamisel püütud vältida kitsaste aiaga piirnevate koridoride tekkimist, et tagatud oleks paremad võimalused metsloomade liikumiseks. Täpsema ülevaate õuemaa paiknemisest, kujust ja suurusest annab planeeringu tehnoorkudega põhijoonis (joonis 4). Samuti on joonisel välja toodud Väikemetsa kinnistu õuemaa piir.

3.3 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt EHS § 11 lg 4 kehtestatud Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoone ehitamisel tuleb silmas pidada keskkonda, millesse see ehitatakse. Hoone ehitamisel peab avaliku tee poolne külg olema esinduslik. Krundil asuv hoonetekompleks peab looma arhitektuurse terviku.

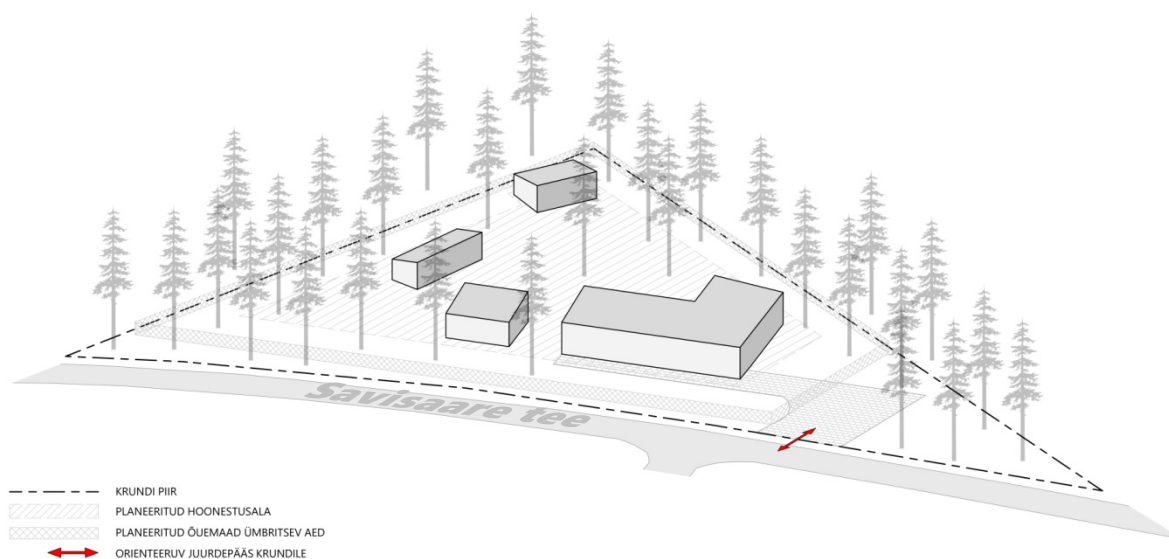
Arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga määratud järgmised tingimused:

- lubatud katusetüüp kelp-, viil-, lame- või ühekaldeline k.a. eritasandiline katus, katusekalle 0°-25°, elamu ja abihoone katusekalded tuleb projekteerida sarnased, elamu ja abihoone katusekallete lubatud erinevus on 5°, harjajoon vabalt valitav;
- lubatud korruselisus elamul kuni kaks korrust, abihoonel kuni üks korrus;
- hoone suurim kõrgus elamul kuni 8,0 m, abihoonel kuni 5,0 m;
- hoone suurim lubatud korruselisus elamul on kuni 2 ning abihoonel kuni 1;
- välisviimistlusmaterjalidena lubatud kasutada kaasaegseid kestvaid ehitusmaterjale (näiteks tellis, kivi, krohv, puit, viimistletud betoon, klaas, metall ning nende kombinatsioonid); mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastikvooder jms); elamu ja abihoone materjalikasutus

peab olema sarnane; elamu peafassaad peab olema esinduslik ning suunaga Savisaare tee poole;

- piirded ei tohi jääda krundi piiridest väljapoole, lubamatu on kasutada massiivset plankaeda, soovitatav on kasutada haljaspiiret – hekki; piirded on lubatud rajada ainult ümber õuemaad;
- kasutada ehitusmaterjale ja konstruktsioone, mis arvestavad kohalikku pinnase eripära.

Ehitusseadustiku (EhS) § 7 kohaselt tuleb ehitised projekteerida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt, hea tava tuleb järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik. Rajatav hoonestus ei tohi tekitada ohtu keskkonnale ja tervisele, ehitised peavad olema piisava püsivuse ja kestvusega, piisavalt kaitstud tulekahju puhkemise ja levimise ning teiste õnnetuste eest.



Illustratsioon. Võimalik arhitektuurne lahendus planeeringualal

3.5 Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine

Liikluskorralduse põhimõtted on välja toodud detailplaneeringu tehnoorkudega põhijoonisel (joonis 4). Planeeringualale on juurdepääs ette nähtud Savisaare tee (tee nr. 1850009) lõigult, mis paikneb Savisaare tee L2 katastriüksusel (29101:001:1603). Planeeringu joonisel 4 on kujutatud teekaitsevööndi piirid, orienteeruv juurdepääsu asukoht ja lähima hoonestusala kaugus teekatte servast.

Parkimine lahendatakse krundisisesele ning ette on nähtud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimisplatsi täpsem kuju ja asukoht lahendatakse hoone projektiga. Parkla katend lahendada selliselt, et parkla alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele. Joonisel näidatud ning seletuskirjas kirjeldatud lahendused on põhimõttelised. Täpsed lahendused selguvad edaspidise projekteerimise käigus.

3.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Haljastuse ja heakorrastuse lahenduste loomisel peab lähtuma asjaolust, et planeeringuala asub Haaslava valla üldplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku alal.

Selleks, et säilitada piirkonnale omane roheala ilme, on keelatud planeeringualal teostada lageraiet. Haljastust esineb kogu planeeringuala ulatuses kõrgete okaspuude ning madala lehtpuude näol. Ehitustööde käigus tohib olemasolevat haljastust eemaldada vaid ehitamiseks vajamineva ala ulatuses. Ehitustööde käigus tuleb kaitsta olemasolevaid puid ning kahjustatud puud tuleb asendada uutega, millel on eeldused kasvamiseks valitsevates tingimustes.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel krundil tuleb arvestada järgnevaga:

- Kuna tegemist on rohevõrgustiku alale jääva alaga, siis tuleb säilitada võimalikult palju metsamaa kõlvikul kasvavat metsa/kõrghaljastust.
- Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja rajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- Krundil POS 1 peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast
- Krundi POS 1 kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 30% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi istutada kõrghaljastust tehnovõrgu peale.

Parima haljastuslahenduse saavutamiseks on ehitusprojekti koostamise staadiumis soovitatav koostada täpne haljastusprojekt. Oluline on arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, eelistades kohalikes puukoolides kasvatatud taimi.

Krundile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid sellisel juhul tuleb krundi piirid looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Lähtudes roheline võrgustiku piirangutest, tohib piirdeid rajada vaid ümber õuemaa. Õuemaa paiknemine on välja toodud põhijoonisel (joonis 4).
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire, mis ei tohi visuaalselt mõjuda võõrana ning roheala ilme säilitamiseks on soovituslik peita piire haljastusega.
- Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

Heakorra seisukohast tagada sademevee ärajuhtimine ning lumekoristus. Olmeprügi jaoks paigaldada prügikast, mille asukoht määratakse hoone projektiga. Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

3.7 Tehnovõrgud

3.7.1 Üldosa

Olemasolev varustus tehnovõrkudega ning nendest tulenevad piirangud on kajastatud peatükis 2.1. Tehnovõrkudega põhijoonis (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

3.7.2 Elektrivarustus

Planeeringuala objektide elektrivarustusega kindlustamine toimub olemasoleva Georgia Alajaama (väline ID M214435859) baasil. Krundil POS 1 on olemasolev liitumiskilp. Elekritoide kaablikapist liitumiskilbini on tagatud olemasoleva maakaabelliiniga (väline ID MKL214444383). Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elekritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab kinnistu omanik oma vajadustele vastava liini.

3.7.3 Veevarustus. Tuletõrjevesi

Arvestades paiknemist hajaasustuspriirkonnas, kus ühisveevärk puudub, on joogiveega varustamiseks otstarbekohane rajada oma kinnistu tarbeks puurkaev. Puurkaevu projekteerimiseks tuleb taotleda tingimused kohalikust omavalitsusest. Järgnevalt tuleb esitada keskkonnaametile taotlus puurkaevu projekteerimiseks. Puurkaevu tellimisel on tarvilik teada reaalselt vajalikku veekogust m³/ööpäevas ja suurema veetarbimise puhul ka lisaks m³/tunnis. Vastavalt Veeseadus (VeeS) §154 rajatavale puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse joogiveeks kasutamise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse hooldusala mille ulatus on 10 m. Veevõtukoha hooldusalal tegutsemise nõuded on samuti sätestatud Veeseadus (VeeS) §154. Põhijoonisel kajastatud puurkaevu asukoht on orienteeruv ning võib muutuda edasise projekteerimise käigus.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 (vastu võetud 18.02.2021) §6 lg 5¹ võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on tingimus, et erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Kodumetsa kinnistule lähim hoonestus asub Liiva kinnistul, ca 150 meetri kaugusel Kodumetsa krundi piirist. Käesoleval juhul on nõuetele vastavad kujud olemas ning kinnistule ei ole vaja iseseisvat tuletõrjevee mahutit rajada. Samuti annab käesoleva

planeeringu lubatud hoonestusala paigutada hooneid selliselt, et 40 meetrine kuja oleks tagatud ka Väikemetsa lubatud hoonestusalast.

Hoone ehitusprojekti peab andma teavet lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Lähim tuletrõrje veevõtukoht asub planeeringualast ca. 2,6 km kaugusel (möödetuna mööda teed) Kurepalu külas, Lauluväljaku kinnistul (18501:001:1195). Tüüp: Looduslik veevõtukoht; ID: 1971.

3.7.4 Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Ühtse kanalisatsioonitrassi puudumise tõttu antud piirkonnas tuleb krundi POS 1 kanalisatsioon lahendada omapuhasti või reoveemahutiga. Omapuhasti rajamisel tuleb aluseks võtta Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 §5 esitatud nõuded. Vastavalt Veeseadus (VeeS) §127 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust. Kuna planeeringualal on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega, siis on lubatud pinnasesse immutada bioloogiliselt puhastatud heitvett kuni 10 m³ ööpäevas. Kui planeeritakse olmereovee kanaliseerimiseks reoveemahutit, tuleb silmas pidada, et mahuti kuja on 5 m. Põhijoonisel kajastatud olmereovee kanaliseerimise lahendus ei ole kohustuslik ning võib muutuda edasise projekteerimise käigus.

Sademeveekanaliseerimise eraldi ei kavandata. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplokkide, killustikpadja abil). Täpsem maapinna vertikaalplaneerimise ja sademevee lahendus antakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetsele hoone ja kõvakattega platside lahendusele. Oluline on, et liigvesi ei valguks krundile. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

3.7.5 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid süsteeme.

Lubatud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.7.6 Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Tulevikus sideliinide väljaehitamise korral toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

3.8 Mürä-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid

keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Samuti ei planeerita olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi halvenemine, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Konteinerite asukoht määratakse hoone ehitusprojektis. Soovitatav on varjata konteiner variseina või haljastuse abil. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kastre valla jäätmehoolduseeskirjale.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Ka ehitustööde käigus tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tuleb tagada reoveekogumise süsteemi veatu toimimine ning tuleb jälgida, et pinnasesse juhitud sajuvesi vastaks heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.

Rohelise võrgustiku alal on prioriteediks väärtuslike metsa- ja soolade säilimine, erinevate liikide ja elupaikade hoid ning alade jätkusuutlik kasutamine. Rohelise võrgustiku tagamiseks on Haaslava valla üldplaneeringuga seatud tingimused jätta roheline võrgustiku alad intensiivsest maakasutusest välja ning jälgida alade asustatust ja sihtotstarbelist maakasutust.

3.9 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Planeeringualal saab kuritegevuse riske vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega:

- hea nähtavus ja valgustus (aitab vähendada sissemurdmist, vandalismi, vargusi, süütamisi);
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud, eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- jälgitavus (nt videovalve), ažuurse piirde kasutamine;
- uste lukustamine, võimalusel (vajadusel) turvafirma teenuste kasutamine;
- teealade korrashoid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid).

3.10 Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine

Planeeringualal on isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

3.11 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ning avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Lisaks on omaniku või haldaja tegevus piiratud kogu krundi ulatuses seoses paiknemisega roheline võrgustiku alal.

3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks ehitamise ega kasutamise käigus naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust). Kõik planeeringu rakendamisega tekitatud võimalikud kahjud hüvitab vastava krundi igakordne omanik.

3.13 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringu elluviimisel kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on suhteliselt väikesed ning piirnevad peamiselt mõjuga planeeringualale.

3.13.1 Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol, mistõttu Kastre valla elanike arv suureneb ning valla eelarvesse lisandub täiendav maksutulu. Lisaks suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv ning rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

3.13.2 Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, millele võiks detailplaneeringuga kavandatav tegevus mõju avaldada. Seega ei ole alust eeldada, et elamu ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud krundile POS 1 sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamu ja abihoonete rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas antud piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

3.13.3 Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaliikmete näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

3.13.4 Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba välja kujunenud inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- või loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Samuti ei ole mõjude ulatus suur ning piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, kuid vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormusest tulenev mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama ehitusprojekti Kastre Vallavalitsusega, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud nõuetele vastava isiku poolt. Hoone ehitusprojekt peab ehitusloa taotlemise korral vastama detailplaneeringus toodud tingimustele.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga. Juurdepääsutee rajamise ja hooldamise (lume lükkamine jne) kohustus jääb planeeritavate kruntide omanikele.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava:

- Olemasolevate abihoonete seadustamine.
- Hoonete projekteerimine ja ehituslubade väljastamine.

II. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon/ kinnistu nimi	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Päästeamet Lõuna päästekeskus				
2.	Elektrilevi OÜ				
3.	Liiva				
4.	Georgia				
5.	Kodumetsa				
6.	Siimo				

Kooskõlastuste koondtabel

III. JOONISED

JOONIS 1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
JOONIS 2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2000
JOONIS 3. Tugiplaan ja kitsendused	M 1:500
JOONIS 4. Põhijoonis tehovõrkudega	M 1:500