

# **Tiku katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering**

## **Haaslava küla Kastre vald**

Esimene köide - planeering



*Maa-ameti kaldaerofoto 10.05.2023*

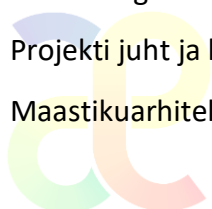
Töö nr: 23075DP1

Huvinatud isik: Siim Sups

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 .....	10
2.1.	Planeeringulahenduse põhjendus ning planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus .....	10
2.2.	Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine .....	11
2.3.	Kruntide ehitusõigus .....	12
2.4.	Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded ehitistele .....	12
2.5.	Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	14
2.7.	Ehitistevahelised kujud .....	15
2.8.	Tehnovõrgud ja rajatised .....	15
2.8.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa .....	15
2.8.2.	Veevarustus .....	15
2.8.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi .....	15
2.8.4.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	16
2.8.5.	Soojavarustus .....	17
2.8.6.	Gaasivarustus .....	17
2.8.7.	Telekommunikatsioonivarustus .....	17
2.9.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	17
2.10.	Servituutide seadmise vajadus .....	18
2.11.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	18
2.12.	Planeeringu rakendamine .....	19
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte .....	21
4.	Joonised .....	23
1	Situatsiooniskeem M 1:10 000	
2	Olemasolev olukord M 1:500	
3	Põhijoonis M 1:500	
4	Tehnovõrgud M 1:500	
5	Vertikaalplaneerimise skeem M 1:500	





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala hõlmab Kastre vallas Haaslava külas Tiku katastriüksust. Lähialana on juurdepääsude lahendamiseks Nõmmevälja tee ja Nõmme tee kaudu planeeringualasse kaasatud Nõmmevälja tee 25, Nõmme tee 25 ja Nõmme tee 32 katastriüksus (Nõmme tee 25 ja Nõmme tee 32 kuulusid planeeringu algatamise ajal Nõmmiku katastriüksuse koosseisu). Ehitisregistri andmetel planeeringualas olevatel katastriüksustel rajatise ega hooneid ei paikne.

Detailplaneeringu eesmärk on Tiku katastriüksuse kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine maksimaalselt seitsmele üksikelamule koos abihoonetega ning Nõmme tee ja Nõmmevälja tee katastriüksustel kehtiva detailplaneeringu muutmise, et lahendada juurdepääs, tehnovõrkudega varustus ja heakord. Samuti soovitakse kavandada haljasalale matkarada ja paigutada vaba aja veetmise rajatise, mh paadisild. Planeeritava ala pindala on ligikaudu 4,76 ha.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Kastre vallavalitsuse 26. jaanuari 2024. a korraldus nr 45 „Haaslava külas asuva Tiku katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu jooniste koostamisel on aluseks võetud Metricus OÜ 2023. a augustis koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 23G9261 (kõrgused EH2000 süsteemis, koordinaadid L-EST97 süsteemis).

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ on koostanud eskiisprojekti „Tiku detailplaneeringuala sajuveesüsteem ja vertikaalplaneering“, töö nr 2024072.

Inseneribüroo REIB OÜ on koostanud ehitusgeoloogilised uurimistööd, töö nr GE-3611.

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*. Ala on hoonestamata, enamik planeeringualast on kraavidega kuivendatud rohumaa ja võsa, põhjapoolne osa on madal soo. Planeeringuala läbivad maaparandussüsteemi „HAASLAVA“ kraavid laiusega u 6 m ja sügavusega u 0,5...1 m, planeeringuala idapiiril asub maaparandusehitise eesvool „HAASLAVA“ (Tiku kraav).

Planeeringualale on juurdepääsud lääne suunast Nõmme tee T2 ja Nõmmevälja tee L2 transpordimaa kaudu. Nõmme teel on tänav rajamata, Nõmmevälja tee on rajatud killustikkattega, tee ääres on rajatud maakaabliga elektriliinid.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas oleva Suur-Emajõe poole ning ida suunas Tiku kraavi poole, kõrguste vahe jääb u 3 m piiridesse.

Planeeringuala põhjaosale ulatuvad Emajõe kaldast tulenevad looduskaitseaduse § 35 lg 1 kohased ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m) ning planeeringuala idaosale Mõra jõe kaldast tulenevad ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m). Planeeringuala idaosale ulatuvad ka maaparandusehitise eesvoolu „HAASLAVA“ kaitsevöönd (7 m) ning veekaitsevöönd (1 m).

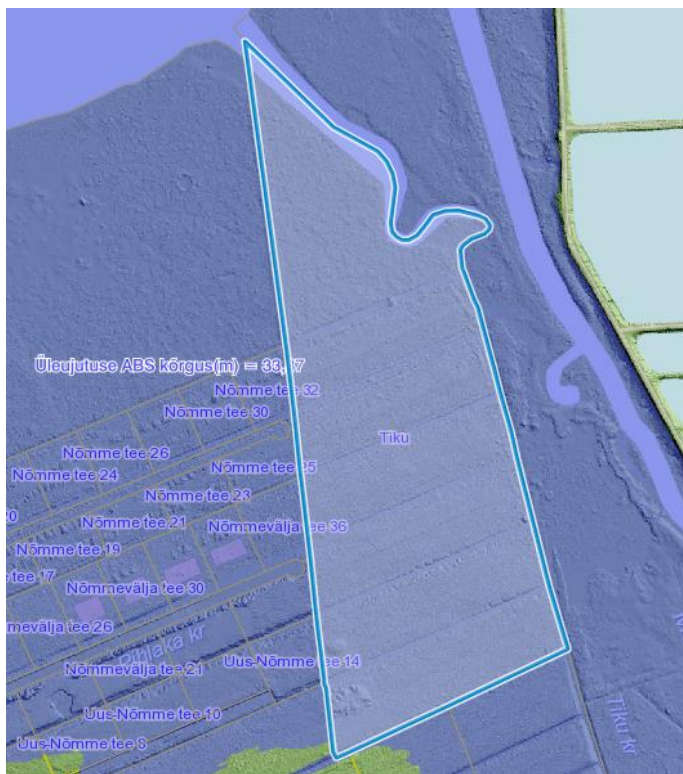
#### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Kastre valla loodeosas Haaslava külas. Emajõgi jääb planeeringuala põhjatipust ligikaudu 10 m kaugusele, Mõra jõgi jääb planeeringuala idapiirist ligikaudu 15...90 m kaugusele. Planeeringualast lääne pool asuvad väikeelamukrundid ning loodes Emajõe äärsel alal võsastunud maatulundusmaad, lõuna pool asuvad maatulundusmaad põllu- ja rohumaadega ning ida pool maatulundusmaa Haaslava kalamajandi tiikidega. Planeeringuala jääb üleujutusohuga alale üks kord 10 aasta esinemistõenäosusega, mis ei erine kuigivõrd 50 aasta kui ka 100 aasta esinemistõenäosusest (vt Skeem 1 kuni Skeem 3).



Skeem 1. Üleujutuse esinemistõenäosus üks kord 10 a jooksul (allikas: Maa-ameti kaardirakendus 07.03.2024). Tiku katastriüksus on tähistatud helesinise joonega, üleujutusala tumesinise värviga.





Skeem 2. Üleujutuse esinemistõenäosus üks kord 50 a jooksul (allikas: Maa-ameti kaardirakendus 07.03.2024). Tiku katastriüksus on tähistatud helesinise joonega, üleujutusala tumesinise värviga.



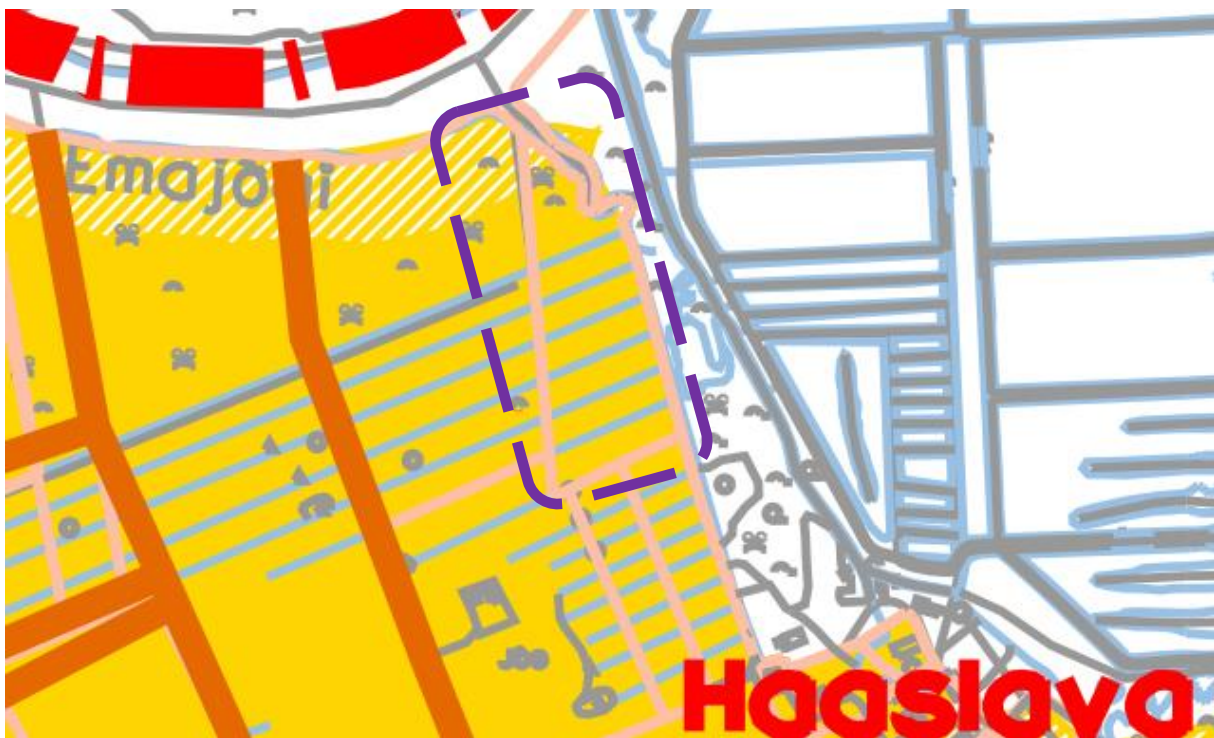
Skeem 3. Üleujutuse esinemistõenäosus üks kord 100 a jooksul (allikas: Maa-ameti kaardirakendus 07.03.2024). Tiku katastriüksus on tähistatud helesinise joonega, üleujutusala tumesinise värviga.

Planeeringualal kehtib endise Haaslava valla üldplaneering, mille kohaselt planeeringuala juhtotstarve on elumumaa krundi minimaalse pindalaga 1200 m<sup>2</sup> (vt Skeem 4). Kõik üldplaneeringus

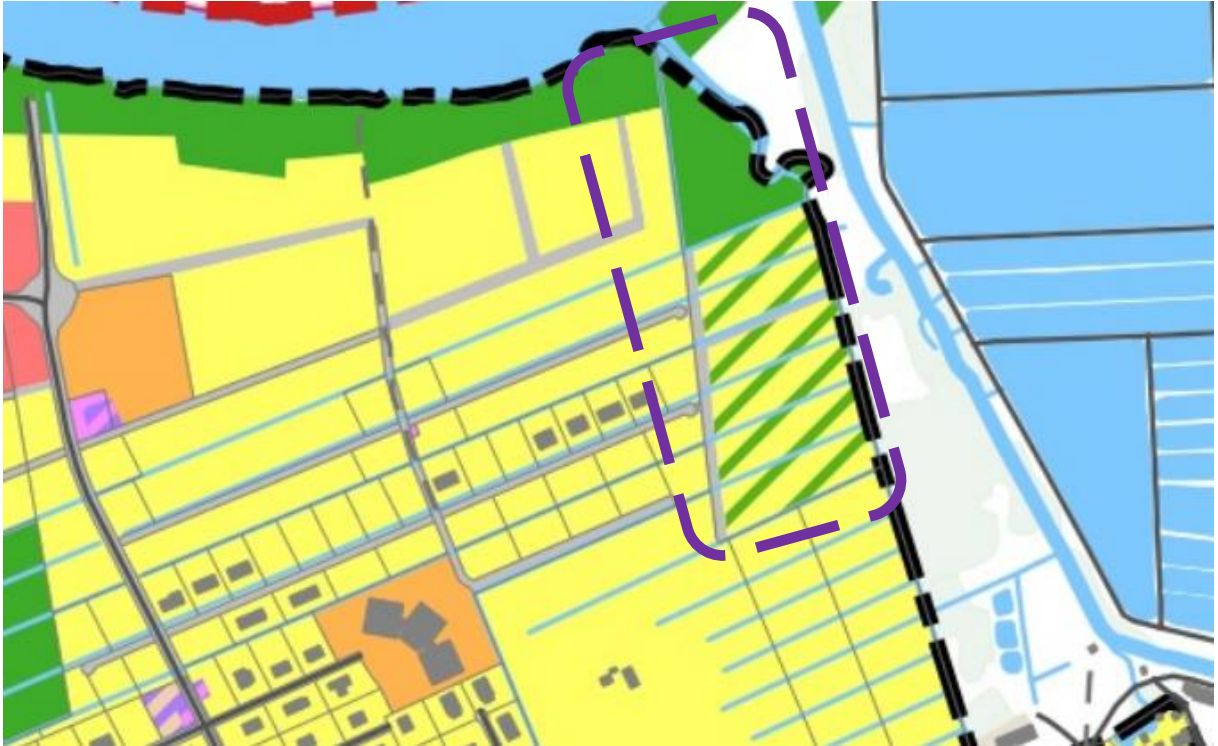
esitatud elamumaa tähistusega maa-alad on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ning loetakse tiheasustusaladeks. Planeeringuga kavandatud on üldplaneeringuga kooskõlas.

Koostatava Kastre valla üldplaneeringu maakasutuse joonisel (seisuga 17.11.2023, vt Skeem 5) on planeeringuala maakasutuseks kavandatud Tiku katastriüksuse põhjaosas haljasala maa-ala, ülejäänud Tiku katastriüksuse ulatuses eritingimustega elamu maa-ala ning Nõmmevälja tee 25, Nõmme tee 25 ja Nõmme tee 32 katastriüksusel elamu maa-ala. Planeeringuala asub Haaslava tiheasustusalal. Eritingimustega elamu maa-ala lubab elamuarendust hajusamalt võrreldes elamu maa-ala maakasutuse juhtotstarbega. Hajusam elamute paiknemine on vajalik piirkondades, kus seda tingivad looduslikud eripärasused (nt üleujutusohuga aladel) või kus on saavutatud sellekohane kogukondlik kokkulepe. Haaslava tiheasustusalal asuva Tiku katastriüksuse maa-alale on koostatava üldplaneeringuga lubatud rajada vaid üksikelamuid ning lubatud elamumaa katastriüksuse minimaalsuurus on 3 000 m<sup>2</sup>. Planeeritav on kooskõlas koostatava üldplaneeringuga.

Nõmme tee 25, Nõmme tee 32 ning Nõmmevälja tee 25 katastriüksusel kehtib „Savipaju, Lilu, Peetsu, Uue-Nõmme, Nõmmeveere, Nõmmiku, Nõmmevälja, Nõmmepõllu, Toominga tee 1 ning Paju tee 1 ja 2 maaüksuste detailplaneeringu” (kehtestatud 6.12.2007 korraldus nr 282) seatud tingimustest, millega on igale krundile planeeritud ühepereelamu ja abihoone ehitamine. Käesoleva detailplaneeringuga on kavas muuta kehtivas detailplaneeringus määratud krundipiire väikeses ulatuses (vähem kui 50 m<sup>2</sup>) asukohtades, mis ei mõjuta kruntide ehitusõiguse elluviimise võimalust – antud asukohtades ei ole hoonestusala, juurdepääse ega muu sellist.



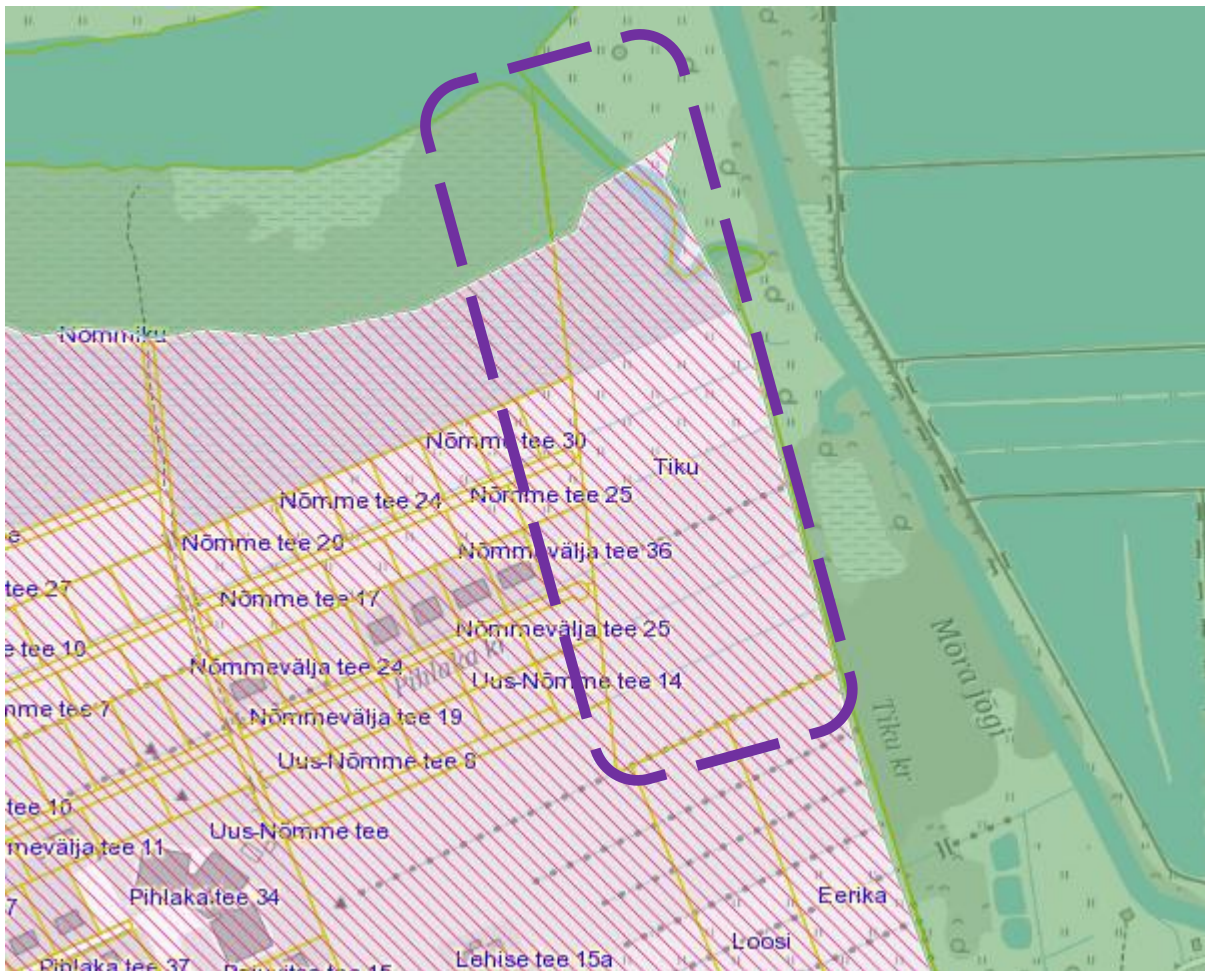
Skeem 4. Väljavõte Haaslava valla üldplaneeringu põhijoonisest. Planeeringuala asukoht on tähistatud lilla kriipsjoonega ning elamumaa kollase värviga.



*Skeem 5. Väljavõtte koostatava Kastre valla üldplaneeringu maakasutuse joonisest. Planeeringuala asukoht on tähistatud lilla kriipsjoonega, elamu maa-ala kollase värviga, eritingimustega elamu maa-ala kollase värvi ja roheline viirutusega, haljasala maa-ala roheline värviga ning tiheasustusala musta kriipsjoonega.*

Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringule 2030+ jääb planeeringuala valdavalt linnalise asustusega alale, planeeringuala põhjaserv, mis on planeeritud haljasalaks, jääb roheline võrgustiku alale. Planeeritav on kooskõlas koostatava maakonnaplaneeringuga.





*Skeem 6. Väljavõtte Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kaardist. Planeeringuala asukoht on tähistatud lilla kriipsjoonega, linnalise asustusega ala roosa viirutusega ning rohevõrgustiku ala roheline värviga.*

Planeeringualast u 900 m kaugusel lõuna suunas asub kõrvalmaantee riigitee nr 22140 Tõrvandi – Roiu – Uniküla, millelt planeeringualani jõudmiseks on tee nr 1850003 Jõe tänav ning Nõmme tee (rajamata) ja Nõmmevälja tee (rajatud killustikkatteni). Jõe tänaval ning Tõrvandi – Roiu – Uniküla teel on rajatud jalgratta- ja jalgteed, Jõe tänaval ning sellega ristuv Pihlaka teel asuvad bussipeatused (lähim u 500 m kaugusel planeeringualast). Pihlaka tee 34 krundil u 250 m kaugusel planeeringualast asub lasteaed. Lähim esmatarbekauplus asub Tõrvandi – Roiu – Uniküla tee ääres u 900 m kaugusel planeeringualast. Tartu kesklinn jääb planeeringualast linnulennult u 7 km kaugusele loode suunas.

## 2. Planeerimise lahendus

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

Kehtivas üldplaneeringus ja koostatavas üldplaneeringus on planeeritaval alal antud elamumaa juhtotstarve. Detailplaneeringu lahendus tagab kehtiva üldplaneeringu elluviimise ning sobitub olemasolevasse miljöösse. Planeeringuala piirkonnas asuvad ühepereelamud, mille kruntide suurus jääb enamasti 1200 kuni 1500 m<sup>2</sup> vahemikku. Piirkonna kruntidel on üks põhihoone, osadel kruntidel ka üks või kaks abihoonet. Käesoleva planeeringuga planeeritud ühepereelamukruntide suurus jääb

3182 kuni 5145 m<sup>2</sup> vahele, v.a Nõmmevälja tee 25, Nõmme tee 25 ja Nõmme tee 32 krunt, mis on varem kehtestatud planeeringuga kavandatud ligikaudu 1300 m<sup>2</sup> suurusega. Kruntidele on planeeritud üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Põhihoonete kõrguseks on sarnaselt naabermaaüksustel olevatele hoonetele planeeritud 8,5 m ning korruste arvuks kuni kaks ning abihoonete kõrguseks 5 m ning korruste arvuks üks.

Planeeringualal on tehtud geoloogiline uuring, millega on selgitatud välja geoloogilised tingimused ning antud nõuanded hoonete vundamentide projekteerimiseks. Pärast täitepinnasega ala tõstmist ja enne planeeritud hoonete rajamist tuleb vajadusel teha iga hoone alla ehitusgeoloogiline uuring, et selgitada välja täpne pinnaste lasuvuspilt ning vastavad pinnaste parameetrid.

Tegemist on looduskauni kohaga, mis asub juba arendatud või arendamisel olevate elamumaade kõrval. Siiski tuleb arvestada asjaoluga, et Eesti pinnase radooniriski kaardil (andmed 2020. a seisuga) on planeeringualal radoonitase pinnaseõhus kõrge, kuid mida on ehituslike meetmetega võimalik neutraliseerida. Projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisalduse vähendamiseks eluruumides.

Elukohtade 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. Hoonete ehitamine ja hilisem kasutamine võivad põhjustada vähesel määral piirkonnas suurenenud müra ja valgusreostust, kuid arvestades planeeritud elamute vähest arvu, ei ole need mõjud suured. Planeeringu elluviimisega suureneb vallaelanike arv ning seeläbi suureneb valla tulubaas. Uute hoonete ehitamine võib kaasa tuua töökohtade loomise nii ehituses kui ka hiljem kinnisvara hoolduses ja teeninduses. 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 lasteaed ning käidavas kauguses bussipeatus. Eeltoodust lähtuvalt saab väita, et planeeringu elluviimisega kaasnev majanduslik ja sotsiaalne mõju ning mõju elukvaliteedile ja tervisele on positiivsed.

Alal puuduvad muud looduskaitsepiirangud peale veekogude kaldast tulenevate piirangute, samuti puuduvad muinsuskaitsepiirangud.

Planeeringu elluviimisega tekib lühiajaline mõju keskkonnale seoses ehitustöödega, mis on paratamatu iga ehitustööga. Ehitatavad hooned ühendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga – võimalik reostusohu on sellega viidud miinimumini. Tänapäevased energianõuded hoonetele tagavad, et õhusaaste ei suurene. Õhusaastet võib tekitada autotransport – autotranspordi keskkonnamõju vähendamiseks tegeletakse globaalselt. Autotranspordi vajadust vähendab aga optilise sidekaabli ühendamisvõimalus planeeringualal, et füüsilise kohalkäimise asemel oleks võimalik osaleda koosviibimistel virtuaalselt.

## 2.2. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud on moodustada seitse uut üksiklamu maa krunti, kaks haljasala maa krunt ning kolm transpordimaa krunti ja kaks veekogude maa maaüksust. Kolme olemasoleva elamumaa krundi piire on planeeritud muuta seoses Nõmmevälja tee ja Nõmme tee pikendamise planeerimisega kuni Tiku maaüksuseni. Planeeritud kruntide pindala ja kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.



### 2.3. Kruntide ehitusõigus

Iga krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*. Hoonete ehitamine on lubatud planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud alal. 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. Hoonestusala on lubatud ka teede, haljasala ja muude rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal (Pos 1) on lubatud ka teede ja muude rajatiste ehitamine arvestades, et veekogu kalda ehituskeeluvööndisse jääval alal on looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohaselt lubatud tehnovõrkude ja -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ehitamine, teega külgnevalt on lubatud ka sellega kaasnevate rajatiste (nt valgustid koos elektrikaabliga, pingid, prügikastid jms tänavainventar) püstitamine ning looduskaitseaduse § 38 lg 6 kohaselt on kavandatud Pos 1, 4 ja 12 paadisild.

Üleujutusohu vältimiseks tuleb planeeringualal elamute juures ja teemaal maapinda tõsta. Vähim lubatud hooneid ümbritseva maapinna kõrgus võib olla 34.01 ning minimaalne hoone  $\pm 0.00$  kõrgus 34.31. Elamukruntidel tuleb hooneid ümbritsev maapind täita vähemalt nimetatud kõrguseni. Hoone suurim lubatud kõrgus on esitatud absoluutkõrgusena, mille määramisel on arvestatud planeeringuala hoonestusala aluse maapinna tõstmisega absoluutkõrguseni 34.01. Täiendava tingimusena on esitatud ka hoone suhteline kõrgus. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks üheski maapinnaga kokkupuutepunktis suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus. Hoonete  $\pm 0.00$  kõrgus peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34.31.

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):

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

### 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, keldrikorruused ei ole üleujutusohu tõttu lubatud. Põhihoone katuseharja suund peab olema vastavalt joonisel 3 määratule. Täiendavad hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3 *Põhijoonis*.

Ehitusgeoloogilise uurimistöö kohaselt (Inseneribüroo REIB OÜ, töö nr GE-3611) on ehitusgeoloogilised tingimused majade ja kõrvalhoonete rajamiseks keerulised kõrge pinnaseveetaseme tõttu. Projekteerimisel ja ehitustöödel tuleks arvestada sõltuvalt aastaajast ning sademete rohkusest põhjaveetaseme kõrgusliku muutusega. Kindlasti tuleb hoonete vundamendile rajada korralik niiskustõke ning liigveed juhtida vundamendi tagasitäitest eemale vertikaalplaneeringuga ning rajada liigvete ära juhtimiseks drenaaž.

Muld tuleb vundamentide ja põrandate alt eemaldada. Mõeldav on kerge hoone rajamine madalvundamendile. Antud olukorras tuleb kaaluda võimalust hoonete rajamiseks plaat- või ristuvatele lintvundamentidele. Soovitav on vundamendid rajada võimalikult kõrgele, et maksimaalselt ära kasutada peenliiva kihti. Liivakiht aitab hajutada pingeid allpool lamava nõrgema savimõllmoreeni pinnale. Sõltuvalt hoone koormustest saab kasutada ka vaivundamente.

Vaivundamendi rajamisel saab vaiad toetada aluspõhjalisele liivakivile. Vaivundamendi eeliseks on hoone väiksemad järeldformatsioonid, lihtsam on säilitada olemasolevat veerežiimi ümbritseval alal ja vältida vigu vundamentide rajamisel. Ehitussüvendi rajamisel allpool pinnaseveetaset tuleb arvestada süvendi seinte toetamise vajadusega.

Veeküllastunud liivad on tundlikud hüdrodünaamilistele mõjutustele ja heljunduvad kergesti kaotades oma loodusliku kande võime. Süvendamisel allapoole pinnaseveetaset kaevandisse valguv vesi kannab sinna hüdrodünaamiliste jõudude mõjul ka pinnase (eelkõige liiva). Arvestada tuleb ka moreeni leondumisohuga. Vee kogunemisel ja seismisel kaevesüvendis moreen leondub ja selle kande võime väheneb oluliselt. Leondunud savipinnas tuleb vundamentide alt eemaldada ning asendada nõuetekohaselt tihendatud mineraalpinnasega.

Et vältida pinnasevee kogunemist ehitussüvendisse on soovitatav kaevetööde ja vundeerimise ajal kasutada veealandust väljaspool ehitussüvendit. Vee pumpamine otse kaevesüvendist on lubamatu, selleks tuleb kasutada eraldi süvendit, et vältida liiva heljundumist. Samuti ei ole võimalik veeküllastunud looduslikku liivakihti dünaamiliselt tihendada.

Planeeritud elamukruntidele jäävate kraavide ja nõvade hoolduskohustus on krundi omanikul, maaparandussüsteemi eesvooludele 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 on kavandatud teedevõrk, mis lääne suunas ühendub olemasolevate Nõmmevälja tee ja Nõmme tee tänavakoridoriga, mille tarbeks on planeeritud Nõmme tee 25 ja Nõmme tee 32 krundist eraldada tänava maa krunt Pos 10 ning Nõmmevälja tee 25 krundist tänava maa krunt Pos 11. Planeeritud Pos 9 kahe suunalise tänava sõidutee laius on planeeritud 6 m, tänavale on planeeritud 2,5 m laiune ühepoolne jalgtee, mis on sõiduteest eraldatud 3 m laiuse väikese sügavusega (u 0,2...0,3 m) nõva-haljasribaga, kuhu juhatakse teedelt kogunev pinnavesi ning mida saab kasutada lume ladustamiseks. Sõiduteed (sh tee materjalist tõstetud künnised) ja kõnniteed tuleb kavandada asfaltkattega ning tänavavalgustusega (metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustus). Ehitatavad teed peavad olema vastupidavad muutlikele loodusoludele sh üleujutustele. Teed tuleb ehitada vähimale absoluutkõrgusele 33.51, mis on 1% üleujutuse veetaseme tõenäosus, v.a Nõmme teed ja Nõmmevälja teed ühendavas lõigus, kus tee tuleb ehitada vähimale kõrgusele 33.00, sest Nõmmevälja tee on juba rajatud ligikaudu kõrgusega 33.00. Sõiduteedele tuleb projekteerimisel kavandada liikluse rahustamiseks tee materjalist tõstetud künnised, sõidutee ristumine kõnniteega tuleb rajada tõstetuna kõnnitee tasapinda. Lubatud mootorsõidukite sõidukiirus planeeritud tänaval võib olla kuni 30 km/h. Pos 9 planeeritud tänava lõunapoolsesse otsa on planeeritud ajutine ümberpööramiskoht suurusega minimaalselt 12 x 12 m, perspektiivselt jätkub planeeritud tee lõunasuunas läbi Loosi ja/või Eerika maaüksuse kuni Lehise teeni, kui nimetatud maaüksustel viiakse ellu üldplaneeringut.

Sõiduautode parkimine tuleb lahendada planeeritud krundi siseselt vastavalt kehtivale standardile EVS 843 Linnatänavad. Igal üksikalamumaa krundil tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta, parkimiskohtade paiknemine tuleb määrata projekteerimisel. Joonisel 3 on vastava tingmäärgiga tähistatud juurdepääsusuund planeeritud kruntidele, täpne kruntide juurdepääsu asukoht määratakse projektiga arvestades tänava sademeveesüsteemide toimivuse tagamisega. Krundi juurdepääsu laius ei tohi olla suurem kui 3,5...4,5 m.

Huvitatud isikul tuleb tagada kogu ehitusperioodi jooksul Nõmmevälja tee ja Nõmme tee kuni Jõe tänavani (umbes 500 meetri ulatuses Nõmmevälja teel ja umbes 525 meetri ulatuses Nõmme teel) korrashoid (katendi puhtus ja aukude parandus).

## 2.6. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Planeeringualal ei ole olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust. Aladel, kus ei toimu olulist maapinna täitmist, on soovitatav säilitada olemasolevaid heas tervislikus seisukorras olevaid puid ja põõsaid. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi ulatuses. Puude istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude 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.

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. Krundi piirdena võib kasutada kuni 1,5 m kõrgust avaustega puitlipp-, varb- või võrkaeda kombineeritult hekiga või ilma. Teepoolne piire tuleb rajada vähemalt 1 m katastriüksuse piirist sissepoole. Teeristidel tuleb tagada nähtavus, milleks võib olla vajalik vältida aedade paigaldamist 90-kraadise nurgaga. Tänavapoolsed piirded peavad tänava ulatuses olema sarnase lahendusega. Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatuses, piirde rajamine on vajadusel lubatud eesvoolu kaitsevööndi piirile.

Lumi tuleb ladustada igal krundil krundi siseselt – lume lükkamine tänavamaale ei ole lubatud.

Planeeritud hoonete ja rajatiste (v.a teed) alune maapind tuleb tõsta minimaalselt absoluutkõrguseni 34.01 m. Teed tuleb ehitada minimaalselt kõrgusele 33.51, Nõmme teed ja Nõmmevälja teed ühendavas lõigus minimaalselt kõrgusele 33.00. Üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel (turbakihi koorimisel ning maapinna täitmisel vms) ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade/kinnistute seisundit (sh veerežiimi). Planeeringuala ida-lääne suunaliselt läbivad kraavid, mis juhivad ära planeeringualast lääne pool asuvate maaüksuste liigvett Tiku kraavi, on planeeritud likvideerida ning asendada Tiku maaüksuse lääneserva planeeritud kraaviga, mis on planeeritud ühendada olemasoleva Emajõe suubuva kraaviga. Planeeringuala idaservas asuv maaparandussüsteemi eesvool „HAASLAVA“ (Tiku kraav) on planeeritud säilitada. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada planeeringualal säilivate ja planeeritud ning naabermaaüksustel olevate kraavide toimimine. Põhimõtteline vertikaalplaneerimise skeem on esitatud joonisel 5.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb elamumaa kasutusotstarbega maa-alal detailplaneeringu koostamise käigus vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks, millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Krunt Pos 1 on planeeritud avalikuks haljasaks, kuhu on lubatud rajada jalgteid ning väljaspool veekogude kalda ehituskeeluvööndit vaba aja veetmise rajatise. Pos 12 on planeeritud eraomandisse jääv haljasala, kuhu on lubatud rajada väljaspool veekogude kalda ehituskeeluvööndit jalgteid ning vaba aja veetmise rajatise nagu mänguvahendid, grillimis- ja lõkketegemisplatsid, pallimänguplatsid jms. Rajatised on mõeldud lähiümbruse elanikele ja nende kasutuskõrre on väike. Tiku kraavi äärde on lubatud paadisildade rajamine. Pos 1 tuleb maakonnaplaneeringu kohasel rohevõrgustiku alal vähemalt 90% ulatuses tagada loodusliku haljasala säilimine. Joonisel 3 on esitatud näitlik Pos 1 jalgteed ning Pos 1, 4 ja 12 paadisilla paiknemine, mida tuleb täpsustada projektiga, vaba aja veetmise rajatiste paiknemine määratakse projektiga. Vaba aja veetmise rajatiste hulka kuuluvad pingid, prügikastid, piknikukoht,

kiik ja/või võrkkiiged, liumägi ning muu sarnane, mis peavad pakkuma tegevusi vaba aja veetmiseks erinevatele vanuserühmadele.

## 2.7. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

## 2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

### 2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala lääneservas oleva Nõmmevälja tee all on reoveekanaliseerimise, veevarustuse ja elektri liin. Nõmme tee 32, Nõmme tee 25 ja Nõmmevälja tee 25 kruntidel säilivad varem rajatud ja planeeritud tehnovõrkude ühendused.

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

Planeeritud tehnovõrguliinid on esitatud joonisel 4.

### 2.8.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on kavandatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-24-00130 (väljastatud 04.06.2024). Planeeritud kruntide veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevast ühisveevõrgi torustikust Nõmmevälja teel kuni planeeritud kruntideni uued veetorustikud. Igale planeeritud krundile näha projekteerimisel ette eraldi veevarustuse liitumispunkt, liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas, kinnistu piirist kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri näha ette maakraan. Perspektiivsed veetorustikud on ette nähtud kuni Nõmme tee T2 ja Loosi maaüksusteni.

Tuletõrjevee 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. Pos 9 tänavamaale on planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht, millest saadav vajalik väliskustutusvee vooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul. Ühisveevõrgi torustikule paigaldatavast tuletõrjehüdrandist on võimalik saada tuletõrjevett 10 l/s kolme tunni jooksul, selleks tuleb veetorustik ringistada Lehise tee L2 kinnistul oleva veetorustikuga Lehise tee 12 juures. Juhul kui veetorustiku ringistamine ei ole võimalik, tuleb projekteerimisel ette näha mahuti puudu jääva tuletõrjevee vooluhulga kompenseerimiseks või rajada kuivhüdrant imitarnetoruga Emajõest.

Kõigile ühisveevõrgi torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

### 2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovee käitlus on kavandatud vastavalt AS Emajõe Veevõrk tehnilistele tingimustele nr TT-24-00130 (väljastatud 04.06.2024).

Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanaliseerimisitorustik alates planeeritud kruntidest kuni Nõmme tee projekteeitava isevoorse ühiskanalisatsioonitorustikuni.

Igale planeeritud krundile näha projekteerimisel ette eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Kuna planeeringuala piirkonnast ei ole võimalik kõrguslikult reovett isevoolest ära juhtida, siis tuleb planeeritud kruntidele ja Nõmme tee kinnistutele ette näha üks ühine reoveekanaliseerimispumpla. Pos 9 krundile on planeeritud võimalik reoveekanaliseerimispumpla asukoht, projekteerimisel tuleb reoveekanaliseerimispumpla asukohta täpsustada.

Planeeringu koostamise käigus on koostatud planeeringuala sademeveesüsteemi ja vertikaalplaneeringu eskiisprojekt (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2024072, vt planeeringu lisad). Planeeringuala ida-lääne suunaliselt läbivad kraavid, mis juhivad ära planeeringualast lääne pool asuvate maaüksuste liigvett Tiku kraavi, on planeeritud likvideerida ning asendada Tiku maaüksuse lääneserva planeeritud kraaviga, mis on planeeritud ühendada olemasoleva Emajõe suubuva kraaviga. Planeeringuala idaservas asuv maaparandussüsteemi eesvool „HAASLAVA“ (Tiku kraav) on planeeritud säilitada. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada planeeringualal säilivate ja planeeritud ning naabermaaüksustel olevate kraavide toimimine. Planeeritud tänavatele on sõidutee ja kõnnitee vahelisele haljasribale planeeritud sademeveenõvad, kuhu juhitakse teedelt kogunev sademevesi, mis suunatakse Tiku kraavi ja Emajõe.

Sademevee ärajuhtimist tuleb kavandada terviklikult kogu valgalalt, arvestades nii sademevee kvaliteeti kui ka vooluhulga mõju suublale eesmärgiga käidelda sademevett selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist ning ohustamata selle käigus ühiskanaliseerimisvõrgu toimimist. Selleks koostatakse kogu planeeringualale terviklik kuivendussüsteemi projekt, millele tuleb tellida ekspertiis ja see viiakse ellu terviklikult, enne planeeringuga kavandatud hoonetele ehitusloa taotlemist. Käesolevas detailplaneeringus on reserveeritud vajalik ala sademevee ärajuhtimise rajatiste ehitamiseks arvestades sademeveesüsteemi ja vertikaalplaneeringu eskiisprojektiga.

Enne, kui hakatakse taotlema planeeringuga kavandatud hoonetele ehituslubasid, peab toimuma kuivendussüsteemi toimimise kontroll ning kui ilmneb puudusi, siis ka ilmnunud puuduste kõrvaldamine. Sademevee äravoolu ülekõormuse vähendamiseks tuleb kavandada viivitusrajatisi, eelkõige haljasalad, puhveralad, nõvad, kraavid ja vett läbilaskvad katendid. Kohtades, kus pinnase omadused ja hüdrogeoloogilised tingimused seda võimaldavad, on otstarbekas kogutava sademevee immutamine pinnasesse. Sademeveesüsteemide projekteerimisel tuleb võtta arvesse eesvoolu (Emajõe) arvutusliku kõrgveetaseme võimalikku mõju sademeveesüsteemide toimimisele.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud. Kõigile ühiskanaliseerimise torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekõormus 11,5T).

#### 2.8.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 470397 (väljastatud 27.03.2024). Olemasolevatest jaotuskilpidest JK68175 (Nõmme tee 23 ja Nõmme tee 25 kruntide piiril) ja JK58241 (Nõmmevälja tee 23 ja Nõmmevälja tee 25 kruntide piiril) on planeeritud kuni uute planeeritud kruntideni eraldi fiidritena ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide piirile on planeeritud võimalusel mitmekohalistena 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektrikilbid tuleb paigaldada vähemalt absoluutkõrgusele 33.51. Elektripaigaldised (kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb projekteerida, ehitada ja kasutada elektriohtusseaduse nõudeid järgides.

Planeeritud tänavatele ning Pos 1 haljasala krundile on planeeritud tänavavalgustuse tarbeks elektrimaakaabli asukoht, valgustite asukoht tuleb määrata projekteerimisel vastavalt kehtivatele normatiividele. Avaliku haljasala ning hoovide valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt ala kujunduslahendusele.

### **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. Gaasiküttekorstna võib viia ka läbi hoone välisseina.

### **2.8.6. Gaasivarustus**

Planeeritud kruntide gaasivarustus on planeeritud vastavalt Adven Eesti AS 06.08.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele. Olemasolev A- ja B-kategooria maaalune maagaasitorustik kulgeb piki Jõe tänavat (katastriüksuse tunnus: 29101:001:0520). Nõmmevälja tee ja Uus-Nõmme tee on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud gaasitorustik piki tänavaid kuni Tiku kinnistu piirini. Planeeritud kruntide gaasivarustuseks on planeeritud gaasitorustik alates Nõmmevälja tee ja Uus-Nõmme tee varem planeeritud gaasitorustikust piki Pos 9 planeeritud tänavat. Liitumispunktide maakraanid projekteerida min 0,5 m kaugusele krundi piirist, kuid mitte lähemale kui 2 meetrit teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidele ning mitte sissesõiduteede alla.

### **2.8.7. Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeritud elamukruntide telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38760463 (väljastatud 27.03.2024). Rajada vajalikud mahus sidetrass alates sidekaevust F71H258\_K08 Pihlaka teel ja Jõe tänav ristmiku juures kuni arendusala keskele. Paigaldada sinna sidekaev KKS2. Alates sidekaevust paigaldada igale kinnistule sidetoru. Paigaldada alates sidekaevust F71H258\_K08 kuni planeeritud sidekaevuni 24-kiuline singlemode optiline kaabel. Planeeritud sidekaevu paigaldada 1/32 splitter. Alates splitterist paigaldada igasse hoonesse 12-kiuline singlemode optiline kaabel. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Lubatud on ka muude teenusepakujate sidelahenduste projekteerimine ja kasutamine.

## **2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Igale krundile tuleb projekteerimisel ette näha jäätmekonteinerite asukoht. Pos 9 tänavamaale on planeeritud jäätmete liigiti kogumise platsi asukoht.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnohtlikke objekte. Pinnasesse suunatav 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“.

Planeeringuala põhjaosale ulatuvad Emajõe kaldast tulenevad looduskaitseaduse § 35 lg 1 kohased ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m) ning planeeringuala idaosale Mõra jõe kaldast tulenevad ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m). Planeeringuala idaosale ulatuvad ka maaparandusehitise eesvoolu „HAASLAVA“ kaitsevöönd (7 m) ning veekaitsevöönd (1 m). Veekogu kalda ehituskeeluvööndisse jääval alal on looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohaselt lubatud

tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikult kasutatavate teede ehitamine, teega külgnevalt on lubatud ka sellega kaasnevate rajatiste (nt valgustid koos elektriabliga, pingid, prügikastid jms tänavainventar) püstitamine. Eesvoolu toimimine tuleb säilitada. Vastavalt maaeluministri 10.12.2018 määrusele nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ ulatub tiheasustusalal avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal seitsme meetri kaugusele. Eesvoolu kaitsevööndis 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 kaardil (andmed 2020. a seisuga) on planeeringualal radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m<sup>3</sup> vahel, mida loetakse kõrgeks. Projekteerimisel tuleb radooniohtu täiendavalt hinnata ning vajadusel kasutusele võtta ehituslikud meetmed radoonisisalduse vähendamiseks eluruumides.

Õigusakti muutumisel tuleb lähtuda kehtivast õigusaktist.

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Olemasolevate ja planeeritud kraavide ja drenaažitorustike ulatuses on planeeritud veejuhtimisservituudi seadmise vajadus, mis võimaldab ülesvoolu jäävate maaüksuste pinnavee ärajuhtimist ning maaparandussüsteemi eesvoolu toimimist.

Tehnovõrkudel on isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks nende kaitsevööndite ulatuses. Arvestama peab järgmiste kaitsevööndite ulatustega:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m;
- elektrimaakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest;
- sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m;
- gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral on torustiku välimisest mõõtmest 1 m.

## 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;
- konkreetset 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

Kruntidel Nõmme tee 25, Nõmme tee 32 ning Nõmmevälja tee 25 tuleb ehitusõiguse elluviimisel lähtuda „Savipaju, Lilu, Peetsu, Uue-Nõmme, Nõmmeveere, Nõmmiku, Nõmmevälja, Nõmmepõllu, Toominga tee 1 ning Paju tee 1 ja 2 maaüksuste detailplaneeringuga" (kehtestatud 6.12.2007 korraldus nr 282) seatud tingimustest.

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 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 väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Kastre Vallavalitsus ja detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik on sõlminud halduslepingu, millest tulenevalt on kogu planeeringus kavandatu väljaehitamise kohustus huvitatud isikul.

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

Planeeringuala on üleujutusohuga ala ning sinna on vajalik koostada kogu planeeringuala hõlmav terviklik kuivendussüsteemi projekt. Huvitatud isik on teadlik üleujutusohuga kaasnevatest riskidest.

Planeering on kavandatud ellu viia järgmistes etappides:

- 1) terviklikult kogu planeeringualal tehnovõrkude, rajatiste, kuivenduse (sh sademevee ärajuhtimine) projekteerimis- ja/või tehniliste tingimuste väljastamine ja nimetatud rajatiste projektide koostamine; kuivendussüsteemi projektile tuleb sh tellida ekspertiis;
- 2) ehituslubade väljastamine eelmises punktis nimetatud rajatiste ehitamiseks;
- 3) projekti kohaste vajalike kuivendussüsteemide rajamine, et igal ajal oleks kogu planeeringuala ulatuses tagatud liigvee ärajuhtimine;
- 4) ehitamise ettevalmistustöödega alustamine ehk vajalikus ulatuses huumusekihi ja turbakihi eemaldamisega ning mineraalse täitepinnasega tõstmisega alustamine;
- 5) vajalikus ulatuses huumusekihi ja turbakihi eemaldamise lõpetamine;
- 6) vajalikus ulatuses mineraalse täitepinnasega tõstmise lõpetamine;
- 7) geodeetilise alusplaani uuendamine vastavalt toimunud maapinna kõrguse muutustele;
- 8) planeeringukohaste kruntide katastriüksuste moodustamine koos servituutide ja isiklike kasutusõiguste vms seadmisega;
- 9) ehitusgeoloogiliste uuringute tegemine ning radoonitaseme mõõtmine planeeritud elamukruntidel, et selgitada välja täpne pinnaste lasuvuspilt ning vastavad pinnase parameetrid, et saadud andmete põhjal saaks projekteerimisel määrata ehituslikud meetmed radoonisalduse vähendamiseks eluruumides;
- 10) tehnovõrkude ehitamine kuni planeeritud elamukruntide liitumispunktini; Pos 9, Pos 10 ja Pos 11 sõidu- ja kõnniteede ning tänavavalgustuse projekti järgne väljaehitamine ning nendele kasutuslubade väljastamine;
- 11) kuivendussüsteemi toimimise kontroll ning kui ilmneb puudusi, siis ka ilmnenu puuduste kõrvaldamine;
- 12) Pos 1 planeeritud avaliku haljasala projekteerimine, väljaehitamine, kasutusloa väljastamine ja tasuta üleandmine Kastre vallale;
- 13) ehituslubade väljastamine elamukruntidel Pos 2-8;
- 14) planeeringualas olevate sõidu- ja kõnniteede (koos tänavavalgustusega) tasuta üleandmine Kastre vallale;
- 15) hoonete kasutuslubade väljastamine kruntidel Pos 2-8.



### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Marge Kasenurm 06.12.2024: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, KainoÜtt-Ütti 06.12.2024: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- Adven Eesti AS, gaasivõrgu juht Aleksaner Aan 05.12.2024: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Emajõe Veevõrk, Rauno Ränkel 16.12.2024: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).





#### 4. Joonised

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Põhijoonis	M 1:500
4	Tehnovõrgud	M 1:500
5	Vertikaalplaneerimise skeem	M 1:500

