



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

ROIU ALEVIKUS ASUVA MÄNNASTE KATASTRIÜKSUSE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT:
Roiu alevik, Kastre vald, Tartu maakond

TÖÖ NR: DP-202569

KUUPÄEV: 08.07.2026

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Kastre Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Kastre Vallavalitsus

PLANEERINGU KOOSTAJA

Liis Alver

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
(kutsetunnistus nr 206833)

TARTU 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	4
2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	4
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID	5
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	6
5. OLEMASOLEV OLUKORD	7
5.1. Maakasutus	7
5.2. Teed, tänavad, juurdepääs	7
5.3. Ehitised	7
5.4. Reljeef, haljastus	8
5.5. Tehnovõrgud	8
5.6. Kitsendused, piirangud	8
6. PLANEERIMISETTEPANEK	9
6.1. Ruumilise arengu eesmärgid	9
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
6.3. Krundi ehitusõigus	11
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	11
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	11
6.6. Tänavate maa-alad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
6.6.1. Teed ja tänavad	12
6.6.2. Juurdepääsud	13
6.6.3. Kergliiklus ja ühistransport	13
6.6.4. Parkimislahendus	14
6.6.5. Avalik rattaringlus	14
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	15
6.7.1. Üldkasutatav maa	15
6.7.2. Kruntide haljastus	15
6.7.3. Piirded	15
6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine	15
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	16
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	16
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	16
6.10.1. Üldised põhimõtted	16
6.10.2. Veevarustus	16
6.10.3. Tuletõrje veevarustus	17
6.10.4. Reoveekanaliseerimine	17
6.10.5. Sademevesi	17
6.10.6. Elektrivarustus	18
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	19
6.10.8. Soojavarustus	19
6.11. Ehitusgeoloogia	20
6.12. Servituutide vajadus	20
6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	21
6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	21
6.14.1. Looduskeskkonna kaitse	21
6.14.2. Mõju kliimamuutuste leevendamisele	21
6.14.3. Loodusvarade kasutamine, jäätmeäritlus ja saasteriski tagavad nõuded	22
6.14.4. Mõju pinna- ja põhjaveele	22
6.14.5. Mõju vibratsioon, õhukvaliteet	23

VALIPROJEKT

MÄNNASTE KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Roiu alevik, Kastre vald, Tartu maakond

DP-202569

6.14.6.	Pinnase radoonisisaldus	23
6.15.	Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	23
6.16.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	24
6.17.	Planeeringu elluviimise võimalused	24
JOONISED		27
Joonis 1. Asukohaskeem		28
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem		29
Joonis 3. Tugiplaan		30
Joonis 4. Põhijoonis		31
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused		32
Joonis 6. Illustratsioon (koostamisel)		33

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kastre Vallavalitsuse 11.09.2025 korraldus nr 543, millega otsustati algatada Roiu alevikus asuva Männaste katastrüksuse ning lähiala detailplaneering ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kastre Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kastre Vallavalitsus.

Planeeringuala suurus on ca 1,3 ha.

Planeeringualasse on hõlmatud Männaste (29101:001:1446) ja Männiku alajaam (18502:003:0003) maaüksused, reformimata maad Männi tn 9 (29101:001:0733) ja aadressita maaüksus (29101:001:0775) ning osaliselt Meistrite tee (29101:001:0331) katastrüksus. Juurdepääsude planeerimiseks on osaliselt hõlmatud planeeringualasse riigiteed 22260 Vana-Kastre - Roiu tee ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Männaste maaüksus äri- ja üldkasutatava maa kruntideks ning määrata ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone, sh tervishoiuteenuseid pakkuva hoone püstitamiseks ning seada tingimused puhke- ja virgestuse maa-ala rajamiseks. Teiste planeeringualasse hõlmatud maaüksuste osas täpsustatakse krundi kasutamise funktsioonid ning antakse ehitusõigus äri- ja/või ühiskondlike hoonete püstitamiseks või avaliku ruumi kavandamiseks. Planeeringuga lahendatakse kruntidele juurdepääsud, parkimise, heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning määratakse servituutide seadmise vajadus.

Kehtiv detailplaneering planeeringualal puudub.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral tuleb anda eelhindang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhindangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumise vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala olemasoleva tiheasumi alale.

Planeeritaval alal kehtib Kastre Vallavolikogu 09.10.2025 otsusega nr 219 kehtestatud **Kastre valla üldplaneering**.

Planeeringuala jääb osaliselt segaotstarbega maa-alale ning osaliselt puhke- ja virgestuse maa-alale. Segaotstarbega maa-ala võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid ning täpsem maa-ala kasutusvajadus selgub tulevikus vastavalt arengusootsudele ja -vajadustele. Antud juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja

virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala. Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, elamu, haljasala, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Detailplaneeringu eesmärgid on Kastre valla üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas.

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)



3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Kastre valla üldplaneering;
- Kastre valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035;
- Kastre valla jäätmehoolduseeskiri;
- Kastre valla heakorraeskiri;
- Kastre Vallavolikogu 25.01.2023 määrus nr 23 "Kastre valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord";
- Riigitee nr 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla km 0-10 ehitusprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T01518);
- Vana-Kastre–Roiu kergliiklustee ehitusprojekt (Palmpo OÜ, töö nr 374);
- planeerimisseadus;
- muud asjakohased kehtivad õigusaktid, standardid ja normatiivid;

Detailplaneeringu alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Wew OÜ (reg nr 10213694, litsents EG10213694-0001), töö nr GEO-306-25 (september 2025). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele

vastava planeeringulahenduse võimaldamiseks on kaasatud planeeringu koostamise töögruppi kutsega teedeinsener Sulev Sannik (kutsetunnistus nr 180686, Liikluslahendus OÜ).

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Roiu aleviku keskel, olemasolevate tootmishoonete ning korterelamute vahetus läheduses. Maa-ala on väga hea potentsiaaliga kaubandus- ja teenindushoone püstitamiseks, asudes logistiliselt heas asukohas – asulat läbivate erinevate riigiteede ristumiskohas.

22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee km 0-10 teeprojekti (Teedeprojekt OÜ, töö nr T01518) raames (ehitustegevusega alustatud 2025. a lõpus) ehitatakse olemasolev ristumiskoht ümber – rajatakse ringristmik, sidus kergliiklustee ja tänavavalgustus. Juurdepääs planeeringualale on võimalik lahendada erinevatest suundadest riigiteede kaudu.

Kergliiklejatele on rajatud piki 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teed katkematu kergliiklustee, mis rekonstrueeritakse 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee km 0-10 teeprojekti raames. Mäni tänava äärde on samuti projekteeritud korterelamutega piirnevale teepoolele kergliiklustee (Palmpro OÜ, töö nr 374), mis ühendatakse olemasoleva kergliiklusvõrgustikuga.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Mäni tänaval, vahetult planeeringuala kõrval ning Kesktänaval. Ühistranspordi kaudu on tagatud ühendus Tartu linnaga ning valla erinevate piirkondade vahel.

Lähima kontaktvööndi hoonestuse moodustavad vahetus läheduses tootmishooned, ehitisealuse pinnaga ca 1300-2700 m². Tegemist on lamekatusega vanemate silikaattellisest hoonete (sh garaažid) ning rekonstrueeritud sandwich-paneeliga kaetud hoonestusega, mille kõrgus on varieeruv, suurimad hooned ca 11 m kõrgused. Idasuunda jäävad nõukogude perioodil ehitatud 2-4-korruselised korterelamud, mille hulgas on nii paneelmaju kui silikaattellisest hooneid, nii lame- kui ka viilkatusega hooneid. Lõunasuunas, riigitee ja Mõra jõe vahelisel alal paiknevad hajusalt ja ebaregulaarselt üksikelamud ning üksikud ärihooned.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Vinkli	18501:001:1357	3207 m ²	transpordimaa 100%
Mäni tn 7	18501:001:1373	2971 m ²	elamumaa 100%
Meistrite tee	29101:001:0331	1696 m ²	transpordimaa 100%
Mäni tee 1	18502:003:0105	10482 m ²	tootmismaa 100%
22260 Vana-Kastre - Roiu tee L2	18502:003:0033	83306 m ²	transpordimaa 100%
22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T44	29101:001:1447	1133 m ²	transpordimaa 100%
22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee	18502:003:0035	47793 m ²	transpordimaa 100%

Ühiskondlikest hoonetest asuvad Roiu alevikus lasteaed ning raamatukogu. Lasteaiaiga samas hoones tegutsevad perearstikeskus, hambaravikabinet ning apteek. Olemasolev noortekeskus tegutseb Mäni tn 8 aadressil asuvas kortermajas.

Terviklikud ja multifunktsionaalsed avalikud puhke- ja mänguväljakud käesoleval hetkel Roiu

alevikus puuduvad. Kesktänav 4a maaüksusel on kehtiv Roiu teenuskeskuse detailplaneering, millega on lisaks piirkonna elanikke teenindavale multifunktsionaalsele teenuskeskusele kavandatud puhkeala koos erinevatele vanusegruppidele suunatud puhke- ja spordiotstarbeliste atraktsioonidega. Antud ala näol on tegemist rekreatsioonialaks sobiliku elamutevahelise avara keskkonnaga.

Männaste maaüksusel asuvad amortiseerunud pallimänguplatsid, mis on käesoleva detailplaneeringuga nähtud ette likvideerida. Uued pallimänguplatsid on soovitatav rajada Kesktänav 4a kinnistule, varem planeeritud puhkealale.

Planeeritud kaubandus- ja teenindushoone on antud asukohta sobilik, paiknedes Roiu aleviku kesksel alal, oluliste teede ristumiskohas ning ühistranspordipeatuste vahetus läheduses, võimaldades kavandada piirkonna elanikke teenindavad kaasaegse kaubandus- ja teenindushoone. Kavandatud hoonestuse struktuur ning mahud on keskkonda sobilikud, arvestades olemasoleva hoonestusega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. Maakasutus

Detailplaneeringuala moodustavad järgmised maaüksused:

- **Männaste** (29101:001:1446, 10160 m², üldkasutatav maa 100%)
- reformimata maa **Männi tn 9** (29101:001:0733, 1843 m², sihtotstarbeta maa 100%)
- reformimata maa (29101:001:0775, 318 m², sihtotstarbeta maa 100%)
- **Männiku alajaam** (18502:003:0003, 48 m², tootmismaa 100%)
- osaliselt **Meistrite tee** (29101:001:0331, 1696 m², transpordimaa 100%)

5.2. Teed, tänavad, juurdepääs

Planeeringuala piirneb põhjasuunast Meistrite teega ning ida- ja läänesuunast asulasiseste riigiteedega 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee km 6,94-7,08 (Oja tänav) ja 22260 Vana-Kastre - Roiu tee km 9,67-9,83 (Männi tänav), mille kaudu on võimalik juurdepääs planeeringualale. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 1617 ja 708 autot.

22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teelt, Männaste kinnistu loodenurgast, on rajatud juurdepääs kinnistule, mille kaudu on tagatud juurdepääs ka Vinkli ja Männi tn 5 maaüksustele. Läbi Männaste, aadressita (29101:001:0775) ja Männi tn 9 kinnistute on rajatud kruusakattega tee.

22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee (Oja tänav ja Kesktänav) äärde on rajatud kergliiklustee, mis jääb osaliselt Männaste maaüksusele. Männi tänava ääres kergliiklustee puudub.

22260 Vana-Kastre-Roiu tee (Männi tänav) ääres on olemasolevad bussipeatused. Erinevatel teepooltel asuvate peatuste nõuetekohane vahekaugus on tagamata ning bussitaskud rajamata.

5.3. Ehitised

Männaste katastrüüksusel hooned puuduvad. Rajatistena on ehitisregistris registreeritud:

- tuletõrjehüdrant ROI_003 (ehitisregistri kood 221483332);
- survekanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 221351310);
- vee liitumistorustik (ehitisregistri kood 221477610);
- kanalisatsiooni liitumistorustik (ehitisregistri kood 221477611);

- kinnistussisene veetoru (ehitisregistri kood 221477950);
- kinnistussisene kanalisatsioonitoru (ehitisregistri kood 221477951);
- side õhu- ja kaabelliin (ehitisregistri kood 221368485)

Kinnistu keskele on rajatud asfaltkattega korvpalliplats ning haljasalale võrkpalliväljaku postid. Metsa on paigaldatud välikäimla.

Männi tn 9 katastriüksusel asub üks hoone – olmehoone (ehitisregistri kood 104035789, peamine kasutamise otstarve – muu tootlustushoone, ehitisealune pind 367 m²). Hoones tegutseb toidukauplus. Rajatud on asfaltkattega parkla. Parkimisala äärde on paigaldatud infostendid. Kinnistul asuvad mitmed tehnovõrgud.

Männiku alajaam katastriüksusel paikneb Männiku (Kuuste) alajaam-jaotusseade.

Aadressita maaüksusel (29101:001:0775) registreeritud ehitised puuduvad. Alal paikneb ca 21 m² suurune silikaattellisest endine pumbamaja ning maa-alune mahuti, mis ei ole kasutusel. Alustatud on kasutusest väljalangenud ehitise kõrvaldamise menetlusega. Kastre Vallavalitsus teeb ettepaneku antud katastriüksuse munitsipaalomandisse andmiseks.

5.4. Reljeef, haljastus

Reljeef on planeeritav ala suhteliselt ühtlane, kerge languga lõuna- ja läänesuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 2.20 m (abs 52.71...54.94 m). Männaste maaüksusel asub metsasel alal väike nõva/kraav, mis ei suubu kuhugi.

Planeeringuala on valdavalt kaetud loodusliku rohealaga. Männaste kinnistu loodepoolses osas kasvab kõrghaljastus – hariliku männi kooslusega metsatukk. Üksikuid puudegruppe esineb ka planeeringuala idaservas (harilikud männid, arukased, harilikud vahtrad), sh Männi tn 9 kinnistul.

5.5. Tehnovõrgud

Männi tn 9 kinnistul on olemas liitumised tehnovõrkudega – ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu ning elektrivõrguga. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt, soojuspumpade abil.

Planeeringualale jääb Männiku alajaama kinnistu, kus paikneb Männiku:(Kuuste) alajaam-jaotusseade.

Ala läbivad arvukad tehnovõrgud (elektri õhu- ja maaliinid, sidekaablid, gaasitorustik, ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud), mis osaliselt on võrguvaldajale kuuluvad peatrassid ning osaliselt teenindavad naaberkinnistuid. Männaste maaüksust kagu-loodesuunaliselt läbiv gaasitorustik on kasutusest maas.

Olemasolevate tehnovõrkude kaudu on võimalik tagada vajalikud ühendused planeeritud kruntidele.

5.6. Kitsendused, piirangud

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Alale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 10 m. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3.

Planeeringualale jäävad mitmed tehnovõrgud ja -rajatised ning nende kaitsevööndid:

- B-kategooria gaasitorustik + kaitsevöönd 1 m mõlemal pool torustikku. Männaste maaüksust kagu-loodesuunaliselt läbiv gaasitorustik ei ole kasutusel.
- Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) + kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;

- Elektriõhuliin alla 1 kV + kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- Elektri maakaabelliin + kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
- Sidetrass + kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
- Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustik + kaitsevöönd 2 m mõlemal pool torustikku.

Männaste maaüksusel on kehtivad servituudid veekanaliseerimistorustiku osas, mis teenindab Männi tn 7 kinnistut ning loodenurka rajatud hüdrandi kasutamiseks.

Geoloogilise kaardi 1:50 000 andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus esineb kõrge reostosohklikkuse tase.

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldus pinnases on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringuala asub Tartu lennuvälja lähenemissektoris, samas lennuraja lävest kaugel. Maapinnast üle 45 meetri kõrgused ehitised (sh korstnad, mastid jmt) tuleb lennundusseaduse § 35 lg 2 kohaselt kooskõlastada Transpordiametiga.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6. PLANEERIMISETTEPANEK

6.1. Ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilahenduses tervikuna on järgitud sidusa terviklikkuse põhimõtteid, mille tulemusel saab kujundada alale avalikkusele ning eriti piirkonna elanikele suunatud funktsionaalselt ühtse ruumi, mis väljaehitamise järgselt võiks toimida asula keskusena. Männaste maaüksusel asuvale olemasolevale hoonestamata alale on kavandatud uus kaubandus- ja teenindushoone, et parendada järjest areneva ja kasvava piirkonna elanike juurdepääsu kaasaegsele ja mitmekülgse valikuga toidukauplusele ning võimalusel ka teistele täiendavatele teenustele (nt tervishoiuteenused). Teistele planeeringualasse hõlmatud maaüksustele on antud üksteist täiendavad ning keskkonda sobivad maakasutuse ja hoonestamise põhimõtted.

Planeeringuala asub väga heas asukohas. Uus kaubandus- ja teenindushoone (pos 2) on planeeritud vahetult olulise teedevõrgustiku äärde, tagades hea nähtavuse ja ligipääsetavuse erinevatest suundadest liiklejatele, sh kergliiklejatele. Hoonestusstruktuuri kavandamisel on arvestatud Männi tänava äärse väljakujunenud struktuuri ja põhimõttelise hoonestusfrondiga. Uushoonestus järgib olemasoleva hoonestuse kaugust tänavast ning joondatust/orientatsiooni. Planeeritud ehitismahud on kavandatud suuruses, mis võimaldavad rajada optimaalse suurusega suurema kaubanduspinna ning vajadusel veel täiendavaid väiksemaid kaubandus- ja teeninduspindasid, sh tervishoiuteenuste osutamiseks. Männi tn 9 (pos 4) on planeeritud ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ning multifunktsionaalse ärihoone rajamiseks. Krundile pos 3 on antud võimalus turuplatsi ja/või puhkeala rajamiseks. Kogu ala liikluskorralduslik lahendus on sidus ja terviklik, võimaldades läbivat liiklemist nii sõidukitele kui ka kergliiklejatele, tagamaks katkematu ühenduse avaliku ruumi erinevate objektide vahel. Läbivad sõidu- ja jalgteed määratakse avalikku kasutusse.

Planeeringuala loodepoolses osas kasvav kõrghaljastus säilib võimalikult suures osas. Tegemist on asulahaljastuse seisukohast olulise tervikliku haljasgrupiga, millest tulenevalt selle tugevat killustamist ette ei nähta. Haljasala tarbeks eraldatav krunt (pos 1) säilib üldkasutatava maana ning jääb avalikku kasutusse. Alale on võimalik rajada kõnnirajad ning puhkekoht (varjualune, pingid jms). Aktiivset sportimistegevust võimaldavad rekreatiivsed atraksioonid ja elemendid (sh likvideeritavad pallimänguplatsid) on ruumiliselt sobilikum rajada munitsipaalomandisse kuuluvale Kesktänav 4a kinnistule, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud piirkonna teenuskeskus ning väliruum

puhke- ja spordirajatistele.

Planeeringulahendusega on kavandatud Männi tänava äärde kergliiklustee pikendus, mis seob tervikuks varasemate projektlahendustega (Riigitee nr 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla km 0-10 ehitusprojekt; Vana-Kastre-Roiu kergliiklustee ehitusprojekt) Oja ja Männi tänavate äärde kavandatud kergliiklusvõrgustiku, tagades nõuetekohase ja turvalise liiklemise elamualade, bussipeatuste ning olemasolevate ja kavandatavate kaubandushoonete vahel.

Planeeringuga on tehtud ettepanek Männi tänava äärsete bussipeatuste/-taskute asukohtade osas, arvestades kehtivate normatiividega, uute planeeritud juurdepääsudega kruntidele ning teeületuskohtadega – eesmärgiga kujundada turvaline ja loogiline keskkond.

Arvestades olemasoleva asustuskeskkonnaga, hea ligipääsetavusega ning toimiva tehnilise taristuga, on planeeritav lahendus olemasolevasse piirkonda ja asukohta sobilik.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse hõlmatud maaüksustest moodustatakse kokku 7 krunti.

- 1 üldkasutatava maa krunt (pos 1), avaliku haljas- ja puhkeala (HP/HM/P) rajamiseks;
- 2 ärimaa krunti (pos 2, 4), millele määratakse ehitusõigus äri- ja kaubandushoonete (ÄK/ÄV/ÄB) püstitamiseks ja/või laiendamiseks. Täiendava funktsioonina on planeeritud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve, et võimaldada vajadusel tervishoiuasutuse (ÜT) (sh perearstikeskus, apteek) rajamist.
- 1 üldkasutatava maa või transpordimaa krunt (pos 3), avaliku puhkeala (PK) või turuplatsi (LV) rajamiseks.
- 1 tootmismaa krunt (pos 5), olemasoleva Männiku alajaam katastriüksuse piiride ulatuses. Asub olemasolev alajaam (OE).
- 2 transpordimaa krunti (pos 6, 7), mis moodustatakse Männaste ja Männi tn 9 maaüksustest olemasoleva ja planeeritud kergliiklustee aluse maa (LK) väljakruntimiseks.

Tabel 2. Maakasutuse koondtabel

PLANEERINGUEELNE			PLANEERINGUJÄRGNE			
Katastriüksus	Sihtotstarve	Pindala (m ²)	Krunt	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Kasutusõigus (avalik/era)
Männaste (29101:001:1446)	üldkasutatav maa 100%	10 160	Pos 1	3095	üldkasutatav maa 100%	avalik
			Pos 2	6106	ärimaa 0-100% ühiskondlike ehitiste maa 0-20%	avalik/era
			Pos 7	772	transpordimaa 100%	avalik
			Pos 6	353	transpordimaa 100%	avalik
Männi tn 6 (29101:001:0733)	sihtotstarbeta maa 100%	1843	Pos 4	1724	ärimaa 0-100% ühiskondlike ehitiste maa 0-20%	avalik/era
29101:001:0775	sihtotstarbeta maa 100%	318	Pos 3	318	transpordimaa 0-100% üldkasutatav maa 0-100%	avalik
Männiku alajaam (18502:003:0003)	tootmismaa 100%	48	Pos 5	48	tootmismaa 100%	era

Planeeritud krundijaotus on kajastatud joonisel 4.

6.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus. Ehitusõigus sisaldab ehitusloa ja -teatise kohustuslikke hooneid.

Krundil pos 4 on lubatud olemasoleva hoone säilitamine, rekonstrueerimine, likvideerimine ja asendamine uusehitisega, arvestades täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamise vajadusega.

Hoonestatavatele kruntidele pos 2 ja 4 on täiendavalt lubatud rajada kuni 20 m² suuruseid hooneid (sh turupaviljonid) ning põhihoone kasutamise funktsioonist vajalikke rajatisi (nt prügimaja, jalgrataste varjualune jms).

Krundile pos 3 on lubatud paigaldada krundi kasutamise funktsioonist (turuplats, puhkeala) tulenevalt rajatisi ning kuni 20 m² suuruseid hooneid (turupaviljonid jms). Olemasolevad kasutuseta maapealsed ja maa-alused ehitised kuuluvad likvideerimisele.

Krundile pos 1 on lubatud rajada kuni 50 m² suurune hoone, mille funktsioon on sobilik avalikku ruumi, toetamaks haljasala kasutamist. Võimaliku hoone asukoht määratakse projekteerimisel. Lisaks on lubatud paigaldada puhkeala kasutamise funktsioonist lähtuvaid sobilikke rajatisi ning kuni 20 m² suuruseid hooneid.

Planeeritud hoonete katustele on lubatud paigutada hoonete tehnoloogilisi osasid ja seadmeid (sh tehnoruumid, kütte- ja ventilatsiooniagregaadid, päikesepaneelid jms), mis võivad ulatuda kuni 2,5 m kõrgemale ehitusõigusega määratud hoone kõrgusest.

Kõikidele hoonestatavatele kruntidele on lubatud maa-aluse korruse rajamine, arvestades ehitusgeoloogilise uuringu tulemusi. Lubatud on vajadusel hoonesisese ja maa-aluse parkla rajamine.

Planeeringuala asub Tartu lennuvälja lähenemissektoris, samas lennuraja lävest kaugel. Lennundusseaduse § 35 lg 2 kohaselt tuleb Maapinnast üle 45 meetri kõrgused ehitised (sh korstnad, mastid jmt) kooskõlastada Transpordiametiga. Kavandatavate hoonete ja ehitiste kõrgused jäävad alla 45 m.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud.

Kuni 20 m² suuruseid hooneid (vabaehitis) ning teenindavaid rajatisi (sh jalgrataste varjualune, prügimaja jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala (sh kruntidele pos 1 ja 3), kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonete paigutamisel on soovitatav lähtuda Männi tänava äärsest väljakujunenud põhimõttelisest ehitusjoonest ning olemasolevate hoonete orientatsioonist.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala kaugus naaberkruntidest on üldjuhul minimaalselt 4 m ning tänavamaast 10-27 m (arvestab olemasoleva väljakujunenud hoonestusfrondiga). Tulenevalt olemasoleva hoone asukohast, ulatub krundi pos 4 hoonestusala Männi tn 7 kinnistupiirini ning Meistrite teega piirnevas osas 3 m kaugusele transpordimaast.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 3 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

	ÄRIHOONE (pos 2, 4)
Maksimaalne korruselisus (maapealne/maa-alune korrus)	2/-1
Katusekalle	0-20°
Katuse tüüp	lame, kald, viil
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Katusekatte värvus	lahendada projekteerimisel
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, metall, klaas vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	lahendada projekteerimisel soovitavalt kuni 0,4 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid, vastavalt kehtivale seadusandlusele ning universaalsaidaini põhimõtteid.

Enne hoonete projekteerimist tuleb teostada radooniuring ning vajadusel rakendada meetmeid radooni kaitseks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones.

Maa-aluste korruste projekteerimisel tuleb arvestada ehitusgeoloogiliste tingimustega vundamentide projekteerimiseks.

Arhitektuursetes lahendustes on soovitatav rakendada hoonemahtude liigendamist ning kombineerida välisfassaadidel erinevaid materjale. Tänavate poolsed fassaadid peavad olema esinduslikud. Viilhallid ei ole lubatud.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja atraktiivseid materjale. Sandwich-paneelide kasutamisel tuleb need maitseka kujundusega sobitada ümbritsevasse keskkonda ja/või haljastusega varjestada. Hoone esinduslikel külgedel on soovitatav sandwich-paneelidel kasutada täiendavaid dekoratiivseid materjale/elemente (nt puitpaneel jms).

Kogu krundisise hoonestus ning maapealsed rajatised ja väikeehitised peavad üksteisega arhitektuurselt ja välisviimistluselt kokku sobima.

Päikesepaneelide paigaldamisel katusele või fassaadile tuleb arvestada, et need harmoneeruksid arhitektuurse terviklahendusega ning ei oleks silmapaistvalt domineerivad.

Tehnoloogilised välisagregaadid ei tohi jääda tänavapoolsele hooneküljele ning need tuleb varjestada.

Juhul, kui naaberkrundidel asuvate hoonete ja/või tulelevikut võimaldavate rajatiste vaheline kaugus on väiksem kui 8 m, tuleb rakendada normidekohaseid täiendavaid ehituslikke tuleohutusmeetmeid.

Enne hoonete ehitusloa taotlemist tuleb hoonete eskiislahendused esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

6.6. Tänavate maa-alad, juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Teed ja tänavad

Uusi teid ja tänavad ei planeerita. Planeeringualale jääv olemasolevate ja planeeritud kergliiklusteede alune maa krunditakse välja ning moodustatakse transpordimaa krundid.

6.6.2. Juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee (Oja tänav), 22260 Vana-Kastre - Roiu tee (Männi tänav) ja Meistrite tee kaudu. Juurdepääsude planeerimisel on arvestatud riigitee projektiga.

Krundile pos 1 (üldkasutatav haljasala) juurdepääs on planeeritud olemasoleva juurdepääsutee kaudu 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teelt. Kogu krundi ulatuses sõidukite läbipääs piiratakse vastavate liikluskorralduslike meetmetega (liiklusrõhkid), v.a operatiivsõidukite juurdepääs.

Krundile pos 2 juurdepääsuks on planeeritud kaks uut mahasõitu – 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla teelt ja 22260 Vana-Kastre - Roiu teelt.

Kruntidele pos 3 ja pos 5 (Männiku alajaam) ligipääs on kavandatud kruntide pos 2 ja pos 4 kaudu, avalikku kasutusse määratavate juurdepääsuteede ja platside kaudu. Vajadusel tuleb seada pos 3 ja pos 5 kasuks juurdepääsuservituudid.

Krundile pos 4 säilib olemasolev juurdepääs Meistrite teelt.

Planeeringuala siseselt on antud võimalus kruntide vahelise sidusate liikumisalade kavandamiseks, mis määratakse osaliselt avalikult kasutatavaks (vt joonis 4, 5).

Operatiivsõidukitele tuleb vajadusel tagada täiendav juurdepääs kruntidele pos 1, 2 ja 3 kavandatavate jalgteede ja -radade kaudu. Operatiivsõidukite jaoks vajalik teekatendi laius on min 3,5 m ning tee konstruktsioon peab võimaldama rasketehnikaga liikumist.

6.6.3. Kergliiklus ja ühistransport

Kergliiklejate ligipääs planeeringualale on kavandatud olemasoleva, varem projekteeritud ning planeeritud kergliiklusteede võrgustiku kaudu, millega ühendatakse planeeringualasisesed jalgteed ja -rajad. Kavandatava kergliiklusteede võrgustiku kaudu on võimalik tagada piirkonna elanike sujuv ja mugav liiklemine erinevate tõmbepunktide vahel (elamualad, bussipeatused, kaubandushooned, puhkealad jms).

Planeeringualale jääv riigiteede äärne olemasolev ja planeeritud avalikult kasutatav valgustatud kergliiklustee on ette nähtud välja kruntida transpordimaa kruntideks (pos 6 ja pos 7). Kergliiklustee katendiks on ette nähtud asfaltbetoonkate.

Krundisisesed jalgteed tuleb projekteerida vastava laiuse ja katendiga, mis võimaldab mugavat kergliiklejate liiklemist ja talvist teehooldust.

Krundile pos 1 on võimalik rajada kergkatttega jalgrajad, mis ühendatakse jalg- ja kergliiklusteede võrgustikuga. Joonisel 4 näidatud krundisisesed kergliiklejate alad (jalgteed ja -rajad) on illustratiivsed ning täpsed lahendused antakse projekteerimisel.

Kogu planeeringuala ulatuses kavandatud kergliiklejate võrgustik (sh avalikud kergliiklusteed, krundisisesed jalgteed ja üldkasutatavate maade jalgrajad jms) peab olema terviklik ja sidus. Vajadusel tuleb ette näha krundisisesete jalgteede ja -radade avalikku kasutusse määramine (täpsustatakse projekteerimisel). Vt joonised 4 ja 5.

22260 Vana-Kastre - Roiu tee (Männi tänav) ääres, vahetult planeeringualaga piirnevas lõigus, asuvad olemasolevad bussipeatused, mis on nõuetekohaselt välja ehitamata. Planeeringuga on tehtud ettepanek bussipeatuste ümberpaigutamiseks, et oleks tagatud vastakuti asetsevate peatuste nõuetekohased vahekaugused ning sobilike parameetritega bussitaskud bussi peatumiseks.

Bussipeatuste projekteerimisel tuleb arvestada planeeritud juurdepääsudega kruntidele ja kergliiklustee lahendusega. Planeeringuala poolses teeservas asuva bussipeatuse rekonstrueerimine tuleb teostada käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel. Vastaspolele jääv bussipeatus võib säilida olemasolevas asukohas, kuid perspektiivselt on see soovitatav samuti ümber tõsta uude asukohta.

6.6.4. Parkimislahendus

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, eelistatult maapealsena. Vajadusel on lubatud parkimine lahendada hoonemahus, ka maa-alusena. Krundisisesel liiklus- ja parkimiskorralduse kavandamisel on arvestatud standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud põhimõtetega (sh parkimisalade mõõdud). Äri- ja kaubandushoone parkimismateriiv on arvutatud vastavalt maksimaalsele lubatud brutopinnale ning arvestab keskuse klass II kuni IV standardit.

Tabelis 4 on näidatud standardist tulenev parkimiskohtade normatiivne vajadus ning planeeritud parkimiskohtade arv, mida on lubatud täpsustada projekteerimisel ning korrigeerida vastavalt reaalsele vajadusele, sh põhjendatud juhul ka vähendada või suurendada. Planeeritud on invakohad ning krundile pos 2 ruumivajadus elektriautode avaliku laadimiskohta rajamiseks.

Tabel 4. Parkimiskohtade arvutus

ÄRI- JA KAUBANDUSHOONE	Sõidukite parkimis- normatiiv	Normatiivne sõidukite parkimis- kohtade arv	Planeeritud sõidukite parkimis- kohtade arv	Jalgrataste parkimis- normatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimis- kohtade arv
Pos 2 (suletud brutopind ca 2800 m ²)	1/100 (sb – m ²)	28	34	1/100 (sb – m ²)	28 min 6
Pos 4 (suletud brutopind ca 1000 m ²)		10	10	1/10 (töötaja kohta)	10 min 6

Avatud parklaalad tuleb liigendada haljastusega (sh vallide, hekkide ja varjuandvate puudega) väiksemateks gruppideks. Parkimiskohtade vahelised eraldussaad (min laius 2,5 m) tuleb haljastada põõsaste, puhmaste ja puudega, vältida nn murusaari. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta.

Krundisisesed liiklusalused pinnad, parkimisalad ning jalgteed tuleb kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh parkimiskohtadele sademevett läbilaskvad katendid; nt betoonkivi, murukivi). Katendi tüüp antakse projekteerimisel. Kogu kõvakattega pindade rajamine vettpeidava kõvakattega (sh asfalt) ei ole lubatud.

Põhijoonisel (joonis 4) näidatud parkimislahendus on põhimõtteline ning parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne suurus ja asukohad.

Riigiteel parkimine ning riigiteele tagurdamine ei ole lubatud.

Jalgrataste parkimislahendus (asukoht, kohtade arv) tuleb anda projekteerimisel. Tabelis 4 on näidatud normatiivne parkimiskohtade vajadus, mida on lubatud täpsustada vastavalt reaalsele vajadusele. Parkimiskohad tuleb paigutada hoonete juurdepääsude lähedusse ning need peavad võimaldama raamkinnitust. Soovitav on jalgrataste parkimisalad katta varjualusega või kavandada hoone mahtu.

6.6.5. Avalik rattaringlus

Planeeringuga on antud võimalus avaliku rattaringluse parkla rajamiseks, et tagada paremad võimalused kergliikluse edendamiseks ning ühendus Tartu linna suunal. Põhijoonisel on illustratiivsena tähistatud krundil pos 2 võimalik ala rattaringluse parkla rajamiseks. Täpne parkla ruumivajadus, kohtade arv, asukoht ja lahendus antakse projekteerimisel.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Üldkasutatav maa

Planeeringualal asuvast olemasolevast kõrghaljastatud looduslikust pargialast jääb valdav osa planeeritud üldkasutatava maa krundile pos 1, mis on planeeritud avalikuks haljas- ja puhkealaks. Alale on lubatud rajada puhkeala koos sobilike rajatiste (varjualused, pingud jms), välisvalgustuse ja kergkatttega jalgradadega.

Vastavalt vajadusele ning põhjendatud juhul on lubatud üldkasutatava maa krundile pos 1 kuni 50 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone püstitamine, mille kasutusotstarve on avaliku ruumi kasutamist toetav. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses võimalikus mahus. Lubatud on hooldusraie ning vajadusel läbimõeldud harvendamine. Hoone ja teiste rajatiste asukohad ning maa-ala ruumiline ja kujunduslik lahendus (sh teed, haljastus, välisvalgustus) antakse projekteerimisel.

Krundile pos 3 on kavandatud võimalus avaliku puhkeala (väike väljak) või turuplatsi rajamiseks koos krundi kasutamise funktsioonist vajalike rajatiste ja kuni 20 m² suuruste hoonetega. Platside rajamisel on soovitatav kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi (nt sillutiskivi, murukivi) ning vältida ulatuslikke vett läbilaskmatuid asfalteeritud alasid. Lisaks rajatistele, platsidele ja kergliiklejate aladele tuleb krundile kavandada ka keskkonda sobilik haljastus, sh lisaks murupinnale puud, põõsad, rohttaimed jms.

Üldkasutatavate alade projekteerimisse tuleb kaasata maastikuarhitekt.

6.7.2. Kruntide haljastus

Kruntide pos 2 ja 4 hoonestusest, liiklusalustest pindadest ja parkimisaladest vabaks jäävad alad tuleb haljastada. Haljastatava maa-ala osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 15%, millest omakorda vähemalt 60% peab olema kõrghaljastatud (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga). Kõrghaljastuses on soovitatav eelistada kõrgeid põõsaid ning madalaid puid.

Lubatud on kruntidel pos 2 ja pos 4 kasvava olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimine ning asendamine uute isenditega teises asukohas, kuid vähemalt võrdses arvus likvideeritavate isenditega. Joonisel 4 tähistatud haljastatavad alad ning kõrg- ja madalhaljastuse lahendus on illustratiivne. Näidatud on soovituslikult olemasolev säilitatav kõrghaljastus.

Projekteerimisel tuleb hoone ehitusprojekti osana anda terviklik välisruumi lahendus (kaasata maastikuarhitekt) – jalgteed, katendid, jalgrataste parkimine, haljastus, välisvalgustus, väikevormid, pingid jms.

6.7.3. Piirded

Kõikide planeeringuala kruntide piiramist piirdeaedadega ette ei ole nähtud. Kruntide piiritlemine on lubatud sobivuse korral ainult haljastusega (nt madalad hekid, põõsasistutus).

6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kastre valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normidele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Maapealsed eraldiseisvad prügikonteinerid tuleb ümbritseda varjualusega (prügimaja). Lubatud on süvakonteinerite paigaldamine.

Vajadusel on lubatud avalike jäätmekonteinerite paigaldamine, mille asukoht antakse projekteerimisel.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide maapinna kõrguste olulist muutmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida planeeritud hoonete alustel aladel ning planeeritud teedel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee isevoolne juhtimine haljasaladele ja rajatavasse (varem projekteeritud) sademeveekanalisatsiooni.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Reljeefi korrigeerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale (sh riigitee alusele maale ja teekraavidesse).

Vertikaalplaneerimise põhimõtted (sh vajalikud kalded) antakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega (sh kuni 20 m² suurused hooned). Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Krundil pos 4 hoonete projekteerimisel ja ehitustegevusel tuleb arvestada täiendavate tuleohutusmeetmete rakendamise vajadusega.

Planeeritud hooned on IV kasutusviisiga (kogunemishooned) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoone täpsed mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanalisatsioonilahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh trasside ja rajatiste asukohad).

Põhimõttelised lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased (standardile vastavad) kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest. Valgustuse kavandamisel lähtuda Transpordiameti juhendist „Riigiteede valgustuse kavandamine“.

Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjast ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise metoodikast. Kõik vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringuala kinnistute veega varustamiseks ja reovee ärajuhtimiseks ning puhastamiseks tasub arendaja AS-ile Emajõe Veevõrk liitumistasuna.

6.10.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevõrk 24.04.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-26-00203.

Krundi pos 2 orienteeruv veevajadus on ca 3 m³/d, mis tuleb täpsustada projekteerimisel. Krundi veevarustuse ühendus on planeeritud alates pos 2 läbivast olemasolevast ühisveevõrgutorustikust kuni kavandataivate hooneteni. Liitumispunkt jääb vahetult olemasoleva veetoru juurde. Ühenduskoha täpne asukoht antakse projekteerimisel.

Krundile pos 3 on näidatud ühisveevõrguga liitumise võimalus. Liitumispunktina on võimalik kasutada krundil pos 3 asuvat olemasolevat tuletõrjeveemahuti täitmise maakraani.

Krundil pos 4 on olemas veevarustuse liitumispunkt, mis tuleb ümber tõsta uude asukohta (vt joonis 5). Veetoru olemasoleva liitumispunkti ja uue liitumispunkti vahel tuleb anda üle Emajõe Veevärgile ning määrata torule isikliku kasutusõigus.

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

6.10.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud vähemalt 10 l/s.

Lähim olemasolev hüdrant asub krundi pos 1 loodenurgas, mille kaudu on tagatud vooluhulk 10 l/s. Lähim looduslik tuletõrje veevõtukoht asub Roiu järve ääres, planeeringualast ca 190 m kaugusel.

Olemasolev hüdrant jääb planeeritud krundist pos 2 ca 130 m kaugusele. Kruntidele pos 3, 4 ja 5 on tuletõrje veevarustuse tagamiseks võimalik nõuetekohane ligipääs tagada kruntide pos 1, 2, 3 kaudu, kus asub olemasolev kergkattega tee (vt joonis 4, 5). Vajadusel tuleb paigaldada ühisveetorustikule uus täiendav hüdrant. Uue hüdrandi orienteeruv asukoht on tähistatud joonisel 5.

6.10.4. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 24.04.2026 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-26-00203.

Krundi pos 2 reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanaliseerimistoru alates planeeritavatest hoonetest kuni olemasoleva isevoolse kanalisatsioonitoruni, mis asub krundil pos 2. Täpne ühenduskohas antakse projekteerimisel.

Krundile pos 3 on antud võimalus liitumiseks ühiskanalisatsiooniga, mis on võimalik krundil pos 3 asuva ühiskanalisatsioonitorustiku kaudu.

Krundil pos 4 on olemas liitumispunkt reoveekanaliseerimisega, mis säilib.

Liitujal tuleb arvestada kulutustega, mis on AS-il Emajõe Veevärk vaja teha selleks, et tagada detailplaneeringuga kavandatud kinnistutel tekkiva reovee puhastamine, laiendada reoveepuhastit Koke külas Tankla tee 8 kinnistul.

Kõigile ühisveevärgi ja -kanaliseerimise torustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5T).

6.10.5. Sademevesi

Olemasolevad sademevee eesvoolud (kraavid, sademeveetorustik) planeeringuala vahetus ümbruses puuduvad. Lähimaks võimalikuks eesvooluks on Mäni tänava äärde ning Meistrite tee varem projekteeritud sademeveekanaliseerimine (vt joonis 5), mille kaudu suunatakse torustikuga

kokkukogutav sademevesi Poriojja. Sademeveekanaliseerimine on välja ehitamata.

Planeeritud kruntidelt on sademevesi võimalik isevoolest sademeveetorustiku abil kokku koguda ning suunata rajatavasse sademeveekanaliseerimisele. Vajadusel on lubatud maapinda vajalikus mahus tõsta, et tagada isevoolest sademeveetorustiku rajamise võimalus. Nt krundi pos 2 läänepoolses osas.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitavat sademevee vooluhulka (l/s) kinnistutel piirata De 110 isevoolest torustiku läbilaskevõimega (max 10 l/s). Sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb projekteerimisel kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat maapinna vertikaalplaneerimist ning puhvermahtu (nt tiigid, nõvad, mahutid, torud). Võimalikult suures mahus tuleb rakendada sademevee pinnasesse juhtimist või kokkukogumist ja krundisisest kasutamist. Lubatud on üks ühendus sademeveetorustiku peatrassiga krundi kohta.

Planeeringuga kavandatud sademeveelahendus on põhimõtteline ning see tuleb täpsustada projekteerimisel, sh viieaja pikendamiseks kavandatavad lahendused.

Sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise peatorustikku juhtimist puhastada. Projekteerimisel tuleb kavandada kruntidele sobivas koguses ja asukohas õli- ja liivapüüdurid. Suublasse juhtimisel peab kokkukogutud sademevesi vastama saastenaõtjate piirväärtustele, mis on toodud 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Alternatiivse võimalusena on lubatud sademevee krundisisene käitlemine, nt olukorras, kus varem projekteeritud sademeveesüsteem jääb välja ehitamata või hakatakse planeeringut realiseerima enne sademeveesüsteemi väljaehitamist. Sademevesi on võimalik sobivate kallete abil suunata haljasaladele (sh krundile pos 1), samuti koguda ja taaskasutada (nt kastmisel). Parklatest on vajadusel võimalik sademevesi koguda kokku maa-alustesse immutuskastidesse. Täpsed krundisiselised sademevee käitlemise lahendused antakse projekteerimisel.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine naaberkruntidele, riigitee alusele maale ja reoveekanaliseerimise- torustikku on keelatud.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis 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.

6.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 13.04.2026 tehnilised tingimused nr 513400. Uute liituvate kruntide orienteeruv elektrivarustuse vajadus on ca 63 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud kruntide elektrivarustus on kavandatud olemasoleva Männiku:(Kuuste) alajaama baasil, mis asub Männiku alajaam (18502:003:0003) kinnistul. Krundil pos 4 on olemas liitumine elektrivõrguga. Kruntidele pos 2 ja 3 on planeeritud uued liitumised. Alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliinid ning 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp.

.

Planeeringuala läbivad mitmed elektri õhu- ja maakaabelliinid, mis on võimalik säilitada olemasolevas asukohas ning millel jääb kehtima asjaõigussuhtest tulenev talumiskohustus.

Planeeritud hoonestusalale jäävad elektriliinid tuleb vajadusel ümber tõsta, kui need jäävad rajatavate hoonete alla (nt pos 2 asuv Männi tn 7 kinnistut teenindav maakaabelliin). Krunte pos 2 ja 4 läbivad madalpinge õhuliinid on vajadusel võimalik asendada uues asukohas maakaabelliiniga.

Vajadus ja võimalused täpsustatakse projekteerimisel.

Kui planeeringust tulenevalt on vajalik ümber paigutada olemasolevat elektrivõrku, esitab klient Elektrilevile asjakohase taotluse ja maksab tasu vastavalt tegelikele kuludele.

Planeeritud elektrirajatistele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline avaliku tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid). Tänavavalgustus on planeeritud pos 6 kergliiklustee äärde ning pos 1 planeeritud puhkealale. Kruntide pos 2, 3, 4 välisvalgustuse lahendus tuleb anda projekteerimisel.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada ehitise katusele, fassaadile vms kohta. Päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

Vastavalt ehitusseadustikule § 65¹ on ette nähtud elektriautode laadimistaristu rajamine. Täpne lahendus, sh laadimispunktide arv ja asukohad, antakse projekteerimisel. Illustriatiivne avalik laadimispunkt on tähistatud põhijoonisel (joonis 4).

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Lähipiirkonnas asuvad mitmed erinevatele võrguvaldajatele kuuluvad sidevõrgud (Telia AS, Enefit AS, ELASA, MTÜ Eesti Andmesidevõrk).

Planeeringuga on näidatud üks võimalus operaatorineutraalse sideühenduse kavandamiseks ELASA (Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus) võrgu kaudu. ELASA on väljastanud 01.04.2026 elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT5551. Lähim ELASA sidevõrk, mille kaudu oleks võimalik sideühenduse kavandamine, asub 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee (Oja tänav) ääres. Olemasolevale sidetrassile tuleb paigaldada sidekaev (Vesimentor). Võimalik kaevu asukoht 067YK14 on tähistatud joonisel 5. Sidekaevust kuni planeeringualani rajada sidekanalisatsioon (riigitee alusel transpordimaal kinnisel meetodil). Detailsed tehnilised tingimused ELASA sidevõrgu projekteerimiseks ning tööde teostamiseks on toodud tehnilistes tingimustes ja selle juurde kuuluval skeemil (vt Lisad).

Kruntide pos 2 ja pos 4 telekommunikatsioonivarustus lahendatakse projekteerimisel, sh valitakse sobivaim sidevõrk, millega liituda. Lubatud on vajadusel ka õhu kaudu levivad lahendused.

6.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenegial põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte – horisontaalne kollektor ja vertikaalsed puuraugud) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine.

Maakütte horisontaalse kollektori kavandamise tingimuseks on, et kollektor peab jääma vähemalt 2 m kaugusele naaberkinnistu piirist, et mitte halvendada naabermaaüksuse kasutamist (kõrghaljastuse rajamine jms). Samuti peab jääma krundisisene vaba ruum detailplaneeringuga ette nähtud haljastuse (sh kõrghaljastuse) rajamiseks. Kõrghaljastuse rajamine kollektori peale ei ole lubatud. Vertikaalsete soojuspuuraukude rajamisel tuleb lähtuda soojuspuuraukude projekteerimist ja rajamist reguleerivatest kehtivatest õigusaktidest.

Soojuspumpade puhul ei ole lubatud välisagregaatide paigaldamine tänavapoolsele fassaadile. Välisagregaadid tuleb varjestada.

Gaasiühenduse planeerimiseks on AS Gaasivõrk väljastanud 22.04.2026 tehnilised tingimused nr 3-6/90-26. Planeeringuala idaserva läbib olemasolev B-kategooria gaasitrass (3,0 bar), mis jääb planeeritud transpordimaa krundile pos 6. Planeeritud krunti pos 2 läbiv gaasitoru ei ole kasutusel

ning kuulub likvideerimisele.

Olemasolevate gaasipaigaldiste asukoht on võimalik määrata 1 m täpsusega. Täpse asukoha määramiseks tuleb projekteerimise eelselt teostada täiendav välimõõdistus.

Kruntide pos 2 ja 4 võimalikuks liitumiseks gaasivõrguga on planeeritud B-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust. Pos 2 krundi ühendus on kavandatud olemasoleva gaasitorustiku hargnemise toru otsa kaudu, kuhu on ette nähtud maakraan ja liitumispunkt. Pos 4 ühenduseks on ette nähtud olemasoleva gaasitoru lähedale uus hargnemine, maakraan ja liitumispunkt. Põhimõtteline lahendus on tähistatud joonisel 5, mis täpsustatakse projekteerimisel.

Ehitusseadustiku § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel.

Täpne küttesüsteemi liik ja lahendus antakse hoonete projekteerimisel.

6.11. Ehitusgeoloogia

Planeeringuala ulatuses on Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel valdavateks muldadeks nõrgalt leetunud mullad (LkI), mille lõimise moodustavad valdavalt liivad. Veerežiimilt parasniisked või põuakartlikud, madala huumusesisaldusega ja toitainevaesed mullad.

Maa-ameti Ehitusgeoloogia kaardirakenduse andmetel on 1977. aastal teostatud planeeringuala põhjaservas ehitusgeoloogiline uuring „Tartu raj. Kuuste sovh. Roiu asula gaasitrass“, mille tulemustest selgub, et uuringualal oli kõrgeima mullakihi paksus ca 0,4 m. Pinnase geoloogiline ehitus oli järgmine: Kesk-Devoni Aruküla lademe liivakivisid katab ca 3 m paksuselt saviliivmoreen. Pinnasevee esinemist uuringu teostamisel ei täheldatud.

Enne hoonete projekteerimist ja ehitusloa taotlemist tuleb hinnata uue ehitusgeoloogilise uuringu läbiviimise vajadust, et täpsustada planeeritud kruntide ehitusgeoloogilised tingimused, millele tuginedes on võimalik projekteerida pinnasega sobivad vundamentide lahendused (sh maa-aluse korruse rajamiseks).

6.12. Servituutide vajadus

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringuala sisesealt osaliselt avalikku kasutusse juurdepääsuteed ja liiklusalused pinnad, et võimaldada erinevate kruntide vaheline liiklemine, sõidukite juurdepääs planeeringuala sisestele kruntidele (pos 3, pos 5) ning kergliiklejate sidus liiklemine avalikus ruumis. Avalikku kasutusse määratavad alad ning nende ulatus täpsustatakse projekteerimisel.

Servituudid isikliku kasutusõigusena tuleb seada vajadusel uute tehnovõrkude rajamiseks eraomandis ja vajadusel munitsipaalomandis olevatele kinnistutele. Olemasolevatele tehnovõrkudele jääb võimalusel kehtima asjaõigusseadusest tulenev talumiskohustus, vajadusel tuleb seada täiendavad servituudid võrguvaldaja kasuks. Servituutide seadmise vajadus ning ulatus täpsustatakse projekteerimisel.

Servituutide seadmise ettepanekud on toodud tabelis 5 ning joonisel 5.

Tabel 5. Servituutide ja avaliku kasutusõiguse seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi/avaliku kasutusõiguse sisu
Pos 2, 3, 4	Kastre vald (avalik kasutusõigus)	Avalikku kasutusse määratavad juurdepääsuteed ja kõnniteed. Õigus kasutada teenivale kinnisasjale rajatud sõidu- ja kõnniteid.
Pos 2, 4	Pos 3, 5	Õigus kasutada juurdepääsuks kinnistule teenivale kinnisasjale rajatud sõiduteid.
Pos 2	Rattaringlusvõrgu valdaja	Õigus rajada, hooldada ja kasutada rattaringlusparklat
Pos 2	Avaliku laadimistaristu valdaja	Õigus rajada, hooldada ja kasutada avalikku elektriautode laadimistaristut.
Pos 2	Pos 3	Õigus rajada, hooldada ja kasutada sademeveesüsteemi. Õigus rajada, hooldada ja kasutada elektrikaableid.

6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

6.14.1. Looduskeskkonna kaitse

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

Planeeringu realiseerimisel muudetakse planeeringualal paratamatult senist keskkonda, mille tulemusel avaldub teatav mõju loomastikule ja linnustikule, vähendades elutegevuseks sobilikku keskkonda. Planeeringualast ca 25% jääb loodusliku ilmega rohealaks, kus säilib olemasolev kõrghaljastus. Antud ala pakub jätkuvalt sobivaid elupaikasid lindudele ja väikeloomadele. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.

6.14.2. Mõju kliimamuutuste leevendamisele

Paljud kliimamuutustega kaasnevad nähtused (sagenevad tormid, tulvad, suurenev sademete hulk, üleujutused, temperatuuri äärmused) on osaliselt leevendatavad rohealade kaudu. Kliima soojenemise pidurdamiseks on vajalik vähendada inimtekkeliste kasvahoonegaaside atmosfääri paiskamist. Planeeritud ärihoonete rajamisel ei kavandata uute oluliste heitallikate teket (kasutatakse keskkonnasäästlikke küttelahendusi) ning olemasoleva kõrghaljastuse ulatuslikku raiet, mis võiks

vähendada süsiniku talletamist ja sidumist. Planeeringualal säilib ca 25% alast rohealana, mille kõrghaljastus säilitatakse. Soojusaarte tekkimise vältimiseks tuleb parkimisalasid liigendada haljastusega (sh kõrghaljastus), kasutada sillutamisel vähem päikesekiirgust neelavaid materjale (nt parkimiskohtadel murukivi) ning soovitatav on kasutada heledamaid katusekattematerjale.

Tõenäoliselt sagenevad tulevikus ka sajuperioodid ning sademete hulk, mis võib põhjustada üleujutusi. Ala ei jää veekogudest tingitud üleujutusohuga alale, millest tulenevalt võib eeldada, et otsest üleujutusohu alal ei esine. Sademetest tingitud lokaalse üleujutuste mõju vähendamiseks tuleks kasutada võimalikul määral looduslähedasi sademeveelahendusi, mis aitavad sademevee koguseid puhverdada ning minimeerida kõvakatteliste pindade kasutamist. Planeeringualal säilib piisavas ulatuses haljasalaid sademevee hajutamiseks ja immutamiseks. Lisaks on teedelt ja parklastest võimalik sademevett juhtida ära rajatava sademeveekanaliseerimise kaudu. Arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ja mahtu, ei ole ette näha kavandatava tegevuse olulist mõju kliimamuutusele.

6.14.3. Loodusvarade kasutamine, jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Kavandatav tegevus ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist.

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladustada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Kastre valla jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Olmejäätmed tuleb sorteerida vastavalt kehtivatele normidele ja koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kastre valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.14.4. Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringualale lähimad veekogud asuvad ca 150-180 m kaugusel lõunasuunas – Mõra jõgi ja Roiu järv. Lähim puukaev jääb lunasuunda, ca 40 m kaugusele planeeringualast. Tegemist on ÜVK võrgu osaks oleva Roiu-Risti puurkaevuga, mis on reservis (sanitaarkaitseala 30 m).

Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine on kavandatud ühisvõrkude kaudu. Reovesi kogutakse planeeringualalt kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski. Uute puurkaevude rajamise vajadus veevarustuse tarbeks puudub.

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist ning eelisatutult kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme (rohealad, viibetiigid, imbakraavid). Soovitatav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine. Sellest tulenevalt on sademevesi planeeritud võimalikult suures ulatuses krundisiselt juhtida haljasaladele ja immutada (nt katustelt kogunev puhas sademevesi). Täiendavalt on võimalik sademevesi juhtida varasemalt projekteeritud ning rajatavasse sademeveekanaliseerimise, mis suubub Poriojja. Vajadusel tuleb parklastest kogunev sademevesi puhastada õli- ja liivapüüduris.

Arvestades kavandatud veevarustuse, reovee ja sademeveelahendust, ei ole DP realiseerimisega oodata olulist mõju pinnaveele ega põhjavee režiimile või kvaliteedile.

6.14.5. Mära, vibratsioon, õhukvaliteet

Planeeritav ala asub riigiteede ristumiskohas, kuid arvestades, et tegemist on piiratud kiirusega asulasisese tiheasustusalaga ning pigem madala liiklussagedusega piirkonnaga, võib eeldada, et liiklusrüüa tasemed ei põhjusta olulisi häiringuid. Lisaks võib kavandatud tegevuse liigitada V kategooriasse (äri- ja tootmise maa-alad), millele ei ole seatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ keskkonnamüra nõudeid.

Planeeritud tegevuse tagajärjel ei ole oodata piirkonnas müra- ja vibratsioonitaseme olulist suurenemist ega õhukvaliteedi halvenemist. Müra tekitavad tehnoeadmed tuleb kavandada elamualadest kaugemal asuvasse hooneosadesse (sh tehnoeadmete välised agregaadid).

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad ehitusaegseid häiringuid (sh müra, vibratsioon, tolmu), kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, on tegu lühiajalise häiringuga. Ehitustegevuse perioodil esineda võivate häiringute vältimiseks tuleb vältida õiseid mürarikkaid ehitustöid. Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.

Nii ehitustegevusega kui ka ärihoonete kasutamisega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsiooni meetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.14.6. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge või väga kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radoonihjemeetmed.

Siseruumides tuleb tagada radooniohtu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tuleb projekteerimisel tulenevalt radooniuuringu tulemustest vajadusel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks, sh kasutada radoonikilet ja vundamenti tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse mitte projekteerida).

6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised. Planeeringualast lõunasuunda, ca 70 m kaugusele, teisele poole Oja tänavat jäävad Mõra jõe äärsele alale kunagine Roiu karjamõis ning selle koosseisu kuulunud kõrts, meierei, sepikoda ja veski. Kunagine mõisakompleks ei ole säilitanud oma kompleksust ning on erinevate kruntide vahel

killustatud. Planeeritav ala moodustab koos naabruses asuvate olemasolevate äri- ja tootmishoonetega eraldiseisva hoonetegrupi, mis on ruumiliselt eraldatud ajaloolise hoonestusega maa-aladest. Seega ei ole kavandatava tegevusega ette näha negatiivse mõju avaldumist pärandkultuuri objektidele.

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes – hoonestamata roheala saab osaliselt uue funktsiooni. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva hoonestusstruktuuri ja -funktsiooni põhimõtteid ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud tiheasustatud keskkonna laiendamiseks, parendades muuhulgas kvaliteetse ja kaasaegse kaubanduse ja teeninduse kättesaadavust. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetset ja keskkonda sobivat uushoonestust. Seega ei põhjusta uute kaubandusfunktsiooniga ärihoonete lisandumine keskkonda olulist negatiivset kultuurilist mõju.

Kaubanduse ja teenuste kättesaadavuse parendamine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning ka kogukonnaelu elavdamisele. Muuhulgas tõuseb piirkonna väärtus elukeskkonnana.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskoormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

6.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- Tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga.
- Tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise ja gaasipaigaldise kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga.
- Tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.

6.17. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringu kohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (sh kergliiklustee, haljastus, välisvalgustus, bussipeatus) ning üldkasutatavate alade väljaehitamise või väljaehitamise seotud

kulude kandmises lepitakse kokku kruntide hoonestamisest huvitatud isiku ja Kastre valla vahel tulevikus sõlmitavate lepingute alusel.

Transpordiameti tingimused:

1. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
2. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
3. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest. Valgustuse kavandamisel lähtuda Transpordiameti juhendist „Riigiteede valgustuse kavandamine“.
4. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
5. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Elluviimise tingimused ja orienteeruv tegevuskava:

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Kruntide pos 1-4, pos 6-7 alusel moodustatavate kinnistute munitsipaalomandisse määramine.
3. Juurdepääsude ja tehnovõrkude projekteerimine vajalikus mahus (ehitusluba/-teatist taotleva krundi teenindamiseks) ning vajadusel notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
4. Juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamine vajalikus mahus ning vajadusel kasutuslubade/-teatiste väljastamine.
5. Hoonetele ehituslubade/-teatiste väljastamine. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on hoonetele võimalik taotleda ehituslubasid/-teatise enne vajalikus mahus tehnovõrkude väljaehitamist tingimusel, et tehnovõrkude projektid on kooskõlastatud ning vajadusel ehitusload/-teatiseid väljastatud.
6. Krundi ehitusõiguse realiseerimine igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik või valdaja kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga/-teatisega ehitusprojekti alusel, sh krundile juurdepääsuteed, parkimisalad, jalgteed, haljastus ja välisvalgustus. Vastavad tegevused toimuvad krundi igakordse omaniku või valdaja kulul.
7. Hoonetele kasutusloa/-teatise väljastamine. Kasutusload hoonetele antakse pärast seda, kui tehnorajatised (vajalikus mahus) on välja ehitatud ja neile antud kasutusload (vajadusel) ning muud lepinguga võetud kohustused täidetud.
8. Planeeritud kergliiklustee (pos 6) ja planeeritud bussipeatuse projekteerimine ja ehitamine on kohaliku omavalitsuse kohustus, kui kinnistute omanike ning Kastre Vallavalitsuse vahel ei lepita kokku teisiti. Nimetatud kergliiklustee ja bussipeatus peavad olema välja ehitatud enne krundile pos 2 esimesele hoonele kasutusloa väljastamist.
9. Üldkasutatava maa kruntide pos 1 ja 3 projekteerimine ja ehitamine, mis on kohaliku omavalitsuse kohustus, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Kastre Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

VALIPROJEKT

MÄNNASTE KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Roiu alevik, Kastre vald, Tartu maakond

DP-202569

JOONISED