

# 1. SELETUSKIRI

## 1.1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala, Indonurga kinnistu (50101:004:0035), asub Melliste külas, Kastre vallas, Tartu maakonas.

Tabel 1. Planeeritavad katastriüksused

Katastriüksus	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Indonurga	50101:004:0035	97085 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa

Tabel 2. Indonurga katastriüksus (50101:004:0035) külgneb järgmiste kinnistutega:

Asustusüksus	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve
22267 Melliste-Heiti tee	50101:004:0329	Transpordimaa 100%
45 Tartu-Räpina-Värskä tee	50101:004:0331	Transpordimaa 100%
Indovälja	50101:004:0274	Maatulundusmaa 100%

Planeeritava ala reljeef on tasane. Alal on 9,7 ha haritavat maad, 0,008 ha muud maad. Alal puudub kõrghaljastus. Ehitisregistri andmetel on maaüksus hoonestamata. Tehnovõrkude ühendused puuduvad.

Indonurga katastriüksuse (50101:004:0035) kitsendused ja mõjualad:

- Ala on tervikuna maaparandussüsteemi maa-alal.
- Melliste eesvoolu kaitsevöönd (ulatub alale vähesel määral);
- Alale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd nii põhja-, ida- kui ka lääneküljel.
- Alale ulatub arheoloogiamälestise (kalmistu) kaitsevöönd
- Alale ulatub sideehitise kaitsevöönd MTÜ Eesti Andmesidevõrk (15,7 m<sup>2</sup>) ja Telia Eesti AS (53,06 m<sup>2</sup>).
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd, vee survetorustiku kaitsevöönd laiussega 4 m.

## 1.2. Mäksa valla üldplaneering

Kehtestatud 11.09.2017 otsusega nr 45. Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohaselt põllu- ja metsamajandusalal.

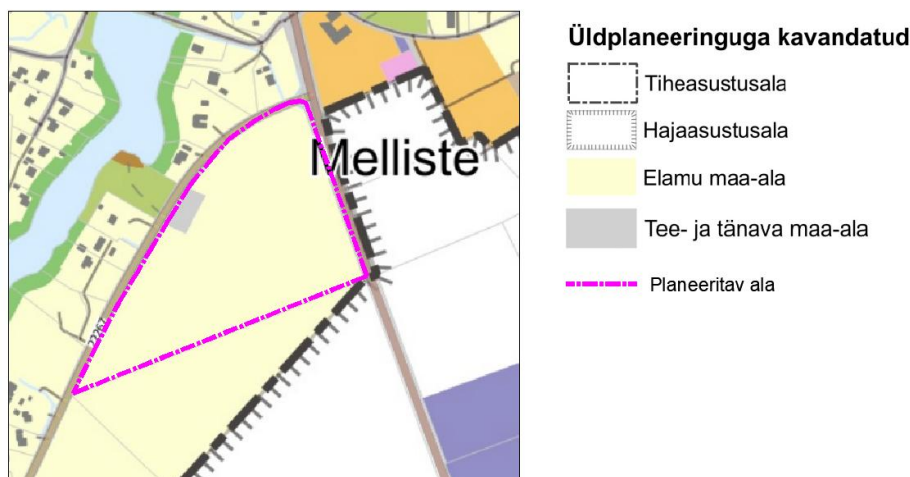
Planeeritav lahendus muudab kehtivat üldplaneeringut.



Skeem 1. Väjavõtte üldplaneeringu kaardist „Maa- ja veealade üldised kasutustingimused“.

### 1.3. Kastre valla üldplaneering

Algatatud Kastre vallavolikogu 19. detsembril 2017. a otsusega nr 22.



#### Skeem 2. Väljavõte Kastre valla koostamisel olevast üldplaneeringu maakasutuse joonisest.

Planeeritav ala paikneb elamu maa-alal ja tiheasustusalal. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise (ainult elamu maa-ala teenindavate tehnorajatiste jaoks) ning transpordi maa-ala. Kõrvalotstarve on lubatud tingimusel, kui see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskooormuse suurenemist.

#### Väljavõte asjakohastest maakasutus- ja ehitustingimustest tiheasustusalal:

- elamu maa-alale on lubatud ehitada üksikelumuid, paariselumuid, ridaelumuid ja korterelumuid ning elamu juurde kuuluvaid abihooneid;
- katastriüksusele on lubatud rajada üks põhihoone ja maksimaalselt kaks abihoonet; erandina on korter- ja ridaelumute puhul lubatud ehitada katastriüksusele vaid 1 ühiskasutatav abihoone;
- katastriüksuse minimaalsuurus üksikelamu ehitamisel on 3 000 m<sup>2</sup>;
- katastriüksuse minimaalsuurus paariselamu ehitamisel on 4 000 m<sup>2</sup>;
- katastriüksuse minimaalsuurus ridaelamu ehitamisel on 4 000 m<sup>2</sup>; ridaelumute kavandamisel peab katastriüksuse koormusindeks olema vähemalt 600 (see tähendab, et ühe ridaelamuboksi kohta peab pinda olema vähemalt 600 m<sup>2</sup>);
- maksimaalne lubatud korruselisus: üksikelamu, paariselamu ja ridaelamu puhul 2 korrust;
- maksimaalne harjakõrgus: üksikelamu, paariselamu ja ridaelamu puhul on kahepoolse kaldega katusel maksimaalne harjakõrgus 9 m ning lamekatusel maksimaalne harjakõrgus 7,5 m; abihoonete puhul 5 meetrit; hoone suurima lubatud kõrguse sisse peavad mahtuma kõik hoone tehnilised seadmed ja nende osad;
- katastriüksuse maksimaalne ehitisealune pind nii üksik-, paaris-, rida- kui ka korterelamu korral on 20%, kuid mitte rohkem kui 1000 m<sup>2</sup>;
- uue korterelamu või ridaelamu planeerimisel tuleb jätta piisav puhverala olemasoleva üksikelamu või paariselamu vahele, mis tagab üksikelamule või paariselamule vajaliku privaatsuse;
- uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuuriselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st tänava hoonestusjoont, lähiümbruses asuvate hoonete mahtu, katuse kuju ning välisviimistlusmaterjale; uute elamute rajamisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis vältida kõrvuti rajatavate majade puhul väga väikese katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50° või 20° ja 25° või veelgi vaiksemad vahed), sest see jätab läbimõtlemata ja korrapäratu üldilme; kõrvuti asetsetavatel majadel tuleb eeskujuks valida ühe naabermaja katusekalle; hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus); üksik-, paaris- ja/või ridaelumute piirkonnas (nii juba olemasolevad kui ka üldplaneeringuga kavandatud) tuleb korterelumute rajamisel kasutada astmelist üleminekut, et ei tekiks väga tajutavat kõrguste erinevust.
- välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada ilma nurgalaudadeta (täisnurksed);

- kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda 10% planeeringuala ulatuses (mille hulka ei arvestata teid ja tänavaid) maa reserveerimist avalike teenuste jaoks (võimalikud kõrval- ja juhtotstarbed: puhke- ja virgestustegevuse maa-ala või ühiskondliku ehitise maa-ala).
- uue elamu maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega;

**Planeeritav lahendus on kooskõlas koostamisel oleva Kastre valla üldplaneeringuga.**

## 1.4. Planeeringuga kavandatav

Planeeringu koostamise eesmärk on Indonurga maaüksuse jagamine 23 elamumaa krundiks, millele määratakse ehitusõigus kuni kahekorruseliste üksikelamute või paarismajade või ridaelamute ning abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringu eesmärk on anda planeeritavatele kruntidele ka juurdepääsude ja tehnovõrkude lahendus. Lisaks 23 elamumaa krundile kavandatakse üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

**Tabel 3. Kruntide moodustamise tabel**

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus, m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)
1	4000	EPk/EP/ER 100%	E 100%
2	4024	EPk/EP/ER 100%	E 100%
3	4000	EPk/EP/ER 100%	E 100%
4	4000	EPk/EP/ER 100%	E 100%
5	4000	EPk/EP/ER 100%	E 100%
6	4004	EPk/EP/ER 100%	E 100%
7	4010	EPk/EP/ER 100%	E 100%
8	4006	EPk/EP/ER 100%	E 100%
9	4141	EPk/EP/ER 100%	E 100%
10	4244	EPk/EP/ER 100%	E 100%
11	4015	EPk/EP/ER 100%	E 100%
12	4032	EPk/EP/ER 100%	E 100%
13	4047	EPk/EP/ER 100%	E 100%
14	4015	EPk/EP/ER 100%	E 100%
15	4010	EPk/EP/ER 100%	E 100%
16	3000	EP 100 %	E 100%
17	3000	EP 100 %	E 100%
18	3000	EP 100 %	E 100%
19	3000	EP 100 %	E 100%
20	3000	EP 100 %	E 100%
21	4858	EPk/EP/ER 100%	E 100%
22	3913	EP 100 %	E 100%
23	3000	EP 100 %	E 100%
24	9766	LT 100 %	L 100%

**Tabel 4. Kruntide ehitusõigus**

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) maapeal/maa-all	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv (elamu/abihoone)*	Suurim lubatud korruselisus (elamu/abihoone)
1	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
2	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
3	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
4	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
5	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
6	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
7	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
8	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
9	EPk/EP/ER 100%	E 100%	830/830	1/2	2/1
10	EPk/EP/ER 100%	E 100%	850/850	1/2	2/1
11	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
12	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
13	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
14	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
15	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
16	EP 100 %	E 100%	600/600	1/2	2/1
17	EP 100 %	E 100%	600/600	1/2	2/1
18	EP 100 %	E 100%	600/600	1/2	2/1
19	EP 100 %	E 100%	600/600	1/2	2/1
20	EP 100 %	E 100%	600/600	1/2	2/1
21	EPk/EP/ER 100%	E 100%	800/800	1/2	2/1
22	EP 100 %	E 100%	600/600	1/2	2/1
23	EP 100 %	E 100%	600/600	1/2	2/1
24	LT 100 %	L 100%	-	-	-

\* Juhul kui krundile rajatakse ridaelamu on lubatud rajada 1 ühiskasutatav abihoone.

EP – üksikelamu maa, EPk – kaksikelamu maa, ER – ridaelamu maa, LT – tee ja tänava maa.

Juurdepääs planeeritavale alale on riigimandis olevalt Poka teelt (22267 Melliste-Heiti tee, katastriüksuse tunnus: 50101:004:0329, kõrvalmaantee). Juurdepääs planeeritud kruntidele tagatakse planeeritava transpordimaa krundiga, mis antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud krundi kohta aluseks illustratiivne elamuühikute arv. Rakendatud on EVS 843:2016 Tabel 9.2 norme. Parkimiskohtade hulk on lahendusskeemil orienteeruv ja täpsustub projekteerimisel.

Hoonete arhitektuursete lahenduste koostamisel tuleb arvestada piirkonnale iseloomulike hoonemahtudega, katuse kuju ning välisviimistlusmaterjalidega. Hoonete katusekalded peavad olema omavahel sobituvad, väikeseid kallete erinevusi vältida, et hoida ära korrapäratu üldilme tekkimist. Hoonete projekteerimisel on eelistatud naturaalsed materjalid (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus).

Hoonestusala on antud võimalikult suured, et oleks projekteerimisel võimalik valida hoonete rajamiseks sobiv asukoht. Samuti on antud kruntidele pos 1-15 ja pos 21 võimalus valida ehitusprojekti staadiumis, kas krundile rajatakse üksikelamu, paarismaja või ridaelamu. Juhul kui kavandatakse ridaelamud on lubatud ainult 1 ühiskasutatav abihoone ridaelamu kohta. Piirete rajamine on lubatud.

Tehnovõrkude lahendus antakse detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Planeeritav ala asub Tartu-Räpina-Värskas tee tugimaantee nr 45 ääres ja võimaliku maanteest tuleneva häiringu vähendamiseks on planeeritud kruntidele pos 1, 13, 14 ja 15 haljastusega muldvall.

Tuletõrje veevarustuse ja tuleohutuse tagamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus, ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Minimaalseks eluhoonete tuleohutusklassiks on planeeritud TP3. Planeeritud eluhoonete arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s.

Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Vajadusel rajada veevõtukoht.

Lahendus arvestab koostamisel oleva Kastre valla üldplaneeringuga.