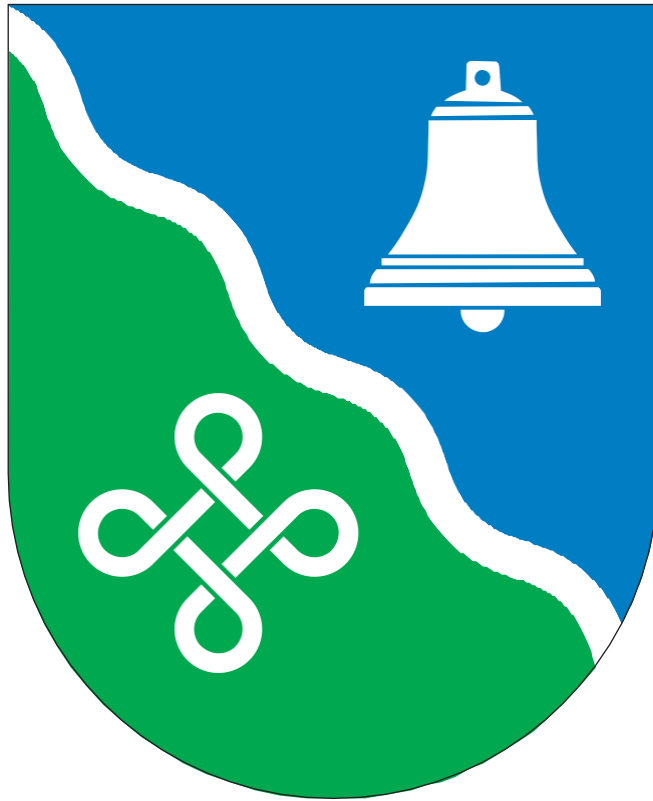


KASTRE VALLA ÜLDPLANEERING



Asukoht (L-Est'97)

X 6468461
Y 678620

Töö nr 2020-055

Juuli 2024

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Kastre valla üldplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Kastre vald
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Tartumaa Kastre vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
KOOSTAJA:	Kastre Vallavalitsus Kurepalu, 62113 Kastre vald Tartu maakond
Kontaktisik:	Karen Katri Voll Majandusosakonna juhataja Tel 5341 4205 karenkatri.voll@kastre.ee
KONSULTANT:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Juhataja:	Urmas Uri Tel 7300 310, 565 9425 urmas@kobras.ee
Projektiijuht/planeerija:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Kartograaf, planeerija:	Piia Kirsimäe - kartograaf, planeerija Silvia Türkson - kartograaf, planeerija
Töögrupp:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noela Kulm - keskkonnaekspert Marite Paat - keskkonnaekspert Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollija:	Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1) Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:

KMH0046 Urmas Uri;
KMH0159 Noeela Kulm.

2) Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid: Urmas Uri, Teele Nigola

3) Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:

Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.

Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.

4) Kutsetunnistused:

- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola.

SISUKORD

1. KASTRE VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA LÄHTEMATERJALID	11
1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED	11
1.2 RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED	11
2. ALADE ÜLDISED MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED	13
2.1 ÜLDTINGIMUSED	13
2.1.1 Maakasutuse juhtotstarve	14
2.1.2 Ehitised	14
2.1.3 Piirded	16
2.1.4 Haljastus	17
2.1.5 Kõrgendatud avaliku huviga (kah) alade metsade majandamine	19
2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD	20
2.3 TIHEASUSTUSALAD	22
2.4 HAJAASUSTUSALAD	23
2.4.1 Eluasemekoha ehitamine hajaasustusalal	24
2.5 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED	26
2.5.1 Määramata alad ehk valged alad	26
2.5.2 Elamu maa-ala	26
2.5.3 Eritingimustega elamu maa-ala	29
2.5.4 Ühiskondliku ehitise maa-ala	30
2.5.5 Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala	32
2.5.6 Haljasala maa-ala	33
2.5.7 Kaitsehaljastuse maa-ala	33
2.5.8 Aianduse maa-ala	34
2.5.9 Supelranna maa-ala	34
2.5.10 Äri maa-ala	34
2.5.11 Tootmise maa-ala	35
2.5.12 Kalmistu maa-ala	37
2.5.13 Segaotstarbega maa-ala	38
2.5.14 Äri ja tootmise maa-ala	39
2.5.15 Sadama maa-ala	39
2.5.16 Riigikaitse maa-ala	41
2.5.17 Mäe- ja turbatööstuse maa-ala	42
2.5.18 Jäätmeäitluse maa-ala	44
2.5.19 Tehnoehitise maa-ala	44
2.5.20 Transpordi maa-ala	44
3. VEEKOGU KALDAALA KASUTAMIS- JA EHITUSTINGIMUSED	44
3.1 AVALIKULT KASUTATAVAD VEEKOGUD	45
3.2 ÜLEUJUTUS	45
3.2.1 Suurte üleujutusalaadega siseveekogud	45
3.2.2 Üleujutuse riskipiirkonnad	46
3.3 EHITUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE	47
3.4 EHITUSJOONE MÄÄRAMINE KUREPALU KÜLAS	50
4. VÄÄRTUSED	51
4.1 VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD	51

4.2	ILUSAD TEELÕIGUD JA VAATEKORIDORID	52
4.3	KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID	53
4.3.1	Arheoloogiapärandirikkad alad	54
4.4	MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD JA OBJEKTID.....	54
4.5	VÄÄRTUSLIK PÖLLUMAJANDUSMAA	55
4.6	ROHEVÖRGUSTIK	56
4.7	KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID	59
4.7.1	Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid	59
5.	TARISTU	60
5.1	TRANSPORDIVÕRK	60
5.1.1	Teed	60
5.1.2	Jalgratta- ja jalgteed	63
5.1.3	Parkimine	64
5.1.4	Teede avalik kasutamine	65
5.1.5	Sillad	65
5.1.6	Kallasrajale juurdepääs	70
5.1.7	Matkarajad	70
5.1.8	Spordi- ja jalutusrajad	71
5.1.9	Lennuväli.....	72
5.1.10	Veeskamiskohad ja paadikanalid	72
5.1.11	Raudtee.....	73
5.2	TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	74
5.2.1	Elektri põhivõrk ja valgustus.....	74
5.2.2	Sidevõrk	74
5.2.3	Biogaasi ja biomassi soojus- ja elektrienergia koostootmisjaamad	75
5.2.4	Taastuenergia	75
5.2.5	Põhjavesi, pinnavesi ja kanalisatsioon. Sademevee ärajuhtimine.....	79
5.2.6	Sooja- ja gaasivarustus.....	83
5.2.7	Jäätmekäitlus.....	84
5.3	MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE MAA-ALAD	84
6.	OHTLIKUD ETTEVÕTTED	85
7.	OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHITIS	86
8.	EHITAMINE RADOONIOHTLIKUS PIIRKONNAS	86
9.	MÜRA NORMTASEMED	87
10.	ASUSTUSÜKSUSTE VAHELISE LAHKMEJOONE MUUDATUSETTEPANEK	88
11.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	90
11.1	MAA AVALIKES HUVIDES OMANDAMISE, SH SUNDVÕÕRANDAMISE VÕI SUNDVALDUSE SEADMISE VAJADUSE MÄRKIMINE	92
12.	ETTEPANEKUD TARTUMAA MAAKONNAPLANEERINGU 2030+ TÄPSUSTAMISEKS JA MUUTMISEKS	92

LISAD

LISA 1. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

LISA 2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

LISA 3. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

LISA 4. KASTRE VALLA ARENGUKAVA STRATEEGILISED ARENGUEESMÄRGID JA ÜLESANDED NENDE TÄITMISEKS

LISA 5. MÄEERALDISED JA MAARDLAD

LISA 6. EMAJÕE 1% ÜLEJUTUSTÕENÄOSUSE VEETASEME KÕRGUS

LISA 7. VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD

LISA 8. KULTUURIMÄLESTISED

LISA 9. KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID

LISA 10. MAAPARANDUSSÜSTEEMID

LISA 11. JUURDEPÄÄSUD KALLASRAJALE

LISA 12. KASTRE VALLA LIIKLUS- JA LIIKUVUSANALÜÜS

LISA 13. KASTRE VALLA ARHEOLOOGIAPÄRAND

JOONISED

1. MAAKASUTUS
2. TARISTU JA TEHNOVÕRGUD
3. VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD
4. AARDLA KÜLA
5. AARDLAPALU KÜLA
6. HAASLAVA KÜLA
7. KAAGVERE KÜLA
8. KUREPALU JA MÕRA KÜLA
9. MELLISTE KÜLA
10. MÄKSA KÜLA
11. ROIU ALEVIK JA PÄKSTE KÜLA
12. VÕNNU ALEVIK
13. IGNASE KÜLA
14. POKA KÜLA

Mõisted

Abihoone	Elamuga samal katastriüksusel asuva elamu (põhihoone) teenindamiseks ette nähtud hoone (näiteks kuur, saun, garaaž, jäätmehoone, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitteiluruum).
Asustus/asustusstruktuur	Mingi piirkonna rahvastiku ja asulastiku kogumõiste ja iseloom. Asustust mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.
Avatud menetlus	Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses otsustada, kas projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldatakse avatud menetlusena. Sama paragrahvi kohaselt tuleb projekteerimistingimuste andmine ehitusseadustiku § 27 lg 1 alusel korraldada avatud menetlusena. Avatud menetlus viiakse läbi haldusmenetluse seaduse 3. peatüki ja ehitusseadustiku 3. peatüki alusel. Avatud menetluses antavate projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse kohaliku omavalitsuse kodulehel ja menetlusest teavitatakse nii kohaliku omavalitsuse veebilehel kui ka kohalikus ajalehes. Avaliku välja-paneku ajal on huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta kirjalikke ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid.
Ehitisealune pind	Ehitise maapealse ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitisealune pind jaguneb hoonealuseks pinnaks ja rajatisealuseks pinnaks. Hoonealuse pinna hulka arvatakse ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosa(de) nagu rõdud, lodžad ja varikatused ning hoone maa-aluste osa(de) aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Hoone ehitisealuse pinna määramisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, katmata kaldteed ning katmata treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke elemente nagu nt betoonmüüridega lillekastid vms elemendid maapinnal.
Ehitusjoon	Kohustuslik piir, milleni peab ulatuma hoone või hoone osa.
Hajaasustusala	Territoorium väljaspool tiheasustusala, kus on iseloomulik hajus asustumuster.
Kaitstav loodusobjekt	Vastavalt looduskaitseseadusele on kaitstavad loodusobjektid kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsilupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid.
Kallasrada	Avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks.
Keskkonnahäiring	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.
Kompaktne hoonestus	Ühtne, mitte laialivalguv hoonete paigutus katastriüksusel.
Korruselisus	Hoone korruste arv, sh katusealused korrused ja soklikorrused ning hoonealune maapealne parkimine. Pööningu- või katusekorrus loetakse korruseks juhul, kui seal paiknevaid ruume on võimalik kasutada eluruumina või mitteiluruumina. Katusel asuvat üksikut

	hoone tehnoruumi, sealhulgas liftiseadme ruumi, ventilatsiooniseadme ruumi, väljapääsu katusele ja muud seesugust ei võeta hoone korruselisuse arvestamisel korrusena arvesse. Korrused liigitatakse maapealseteks korrusteks ja maa-alusteks korrusteks. Maa-aluseks korruseks on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist. Korruselisuse hulka loetakse ka osaliselt maa-alused korrused, nt nõlva sisse rajatud korrus. Kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa maapealse korruse tunnustega, loetakse korrus maapealseks korruseks.
Korterelamu	Kolme ja enama korteriga elamu, kus iga korter ei oma eraldi sissepääsu.
Kultuurimälestis	Kultuurimälestis on riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasasi, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks. Mälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseseadus.
Kõrgendatud avaliku huviga alad (KAH-alad)	Metsaalad, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi.
Kõrghaljastus	Haljasala, mille moodustavad leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad. Kõrghaljastuse hulka ei loeta katuse- ja konteinerhaljastust. Kõrghaljastuse pindala arvutamisel arvestatakse olemasolevate võrade ja/või kavandatavate täiskasvanud puude võra (laiuse) projektsiooni.
Lamekatus	Katus, mille kaldenurk on 0-5 kraadi.
Maaparandussüsteemi maa-ala	Maa-ala, millel paikneb maa veerežiimi reguleeriv võrk. Maa veerežiimi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.
Miljööväärtuslik hoonestusala	Alad, kus miljööd määrav arhitektuur, haljastus, tänava- või teedevõrk või krundijaotus on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. See tähendab, et väärtuslik pole mitte iga maja või objekt üksinda, vaid neist kujunev ansambel või kooslus.
Miljööväärtuslik objekt	Hoone, mis on linnaehituse- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud ning säilitamist väärivad kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi silmapaistev näide.
Oluline ruumiline mõju	Mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.
Paariselamu	Moodustub kahest külgnevast/plokistatud, omaette sissepääsuga elamust (kahe korteriga elamu).
Puhverala	Üleminekuala erineva maakasutusega alade vahel, et vähendada häiringute hulka. Enamasti on puhverala kõrghaljastatud.
Põhihoone	Hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud vastavalt katastriüksuse kasutamise sihtotstarbele.
Ridaelamu	Moodustub kolme või enama külgneva/plokistatud, omaette sissepääsuga elamust. Ei ole üksikelamu.

Rohevõrgustik	Eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb rohevõrgustiku tugialadest ja neid ühendavatest rohevõrgustiku koridoridest.
Rohevõrgustiku koridor	Rohevõrgustiku tugialasid ühendavad rohevõrgustiku element, mille eesmärk on tagada sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule. Koridorid on võrreldes tugialadega üldjuhul vähem massiivsed ja kompaktsed.
Rohevõrgustiku tugiala	Enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.
Tiheasustusala	Tiheasustusega alad on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib tiheasustusale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Tiheasustusaladena käsitletakse alevikke ja kompaktselt hoonestatud külakeskusi, koos selle ala sees olevate rekreatiivsete aladega ning arvestades olemasolevast taristust tulenevaid eeldusi piirnevate alade hoonestamiseks.
Vaba ehitustegevus	Ehitusseadustiku järgi kuuluvad teatud ehitised (välja toodud ehitusseadustiku lisas 1) vaba ehitustegevuse alla – nende ehitamise jaoks pole ehitusluba ega ehitusteatist vajalik taotleda. Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reeglita ehitamine, täita tuleb kõiki õigusaktides ette nähtud nõudeid ehitisele ja ehitamisele. Samuti peab tegevus olema kooskõlas piirkonnas kehtivate planeeringutega (sh üld- ja detailplaneeringuga) ja ehitusprojektidega. Erinevate seadustega seatud tingimusi tuleb alati täita ning nende nõuete täitmise eest vastutab omanik. Kohalikul omavalitsusel jt kontrollorganitel on õigus nende objektide osas teha järelkontrolli.
Vana talukoht	Vana talukoha asukoht määratakse ajalooliste kaartide põhjal (nt Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus).
Veeskamiskoht	Veeskamiskoht on ujuvvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.
Väikesadam	Sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid väikelaevadele või teistele alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele.
Väiketootmine	Keskkonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonnahäiringuid, sh olulist liikluskooormuse tõusu (nt õmblustöökoja, väike kondiitri- ja pagartöökoja, käsitöökoja, väikeelektroonika tootmine jmt).
Õueala	Õueala on nii eraõu, mis kuulub funktsionaalselt eluhoonete, ärihoonete ja ühiskondlike hoonete juurde, kui ka tootmisõu, mis kuulub funktsionaalselt tootmishoonete juurde või on kasutusel laoplatsina. Õueala määratakse ära Maa-ameti põhikaardil.
Üksikelamu	Üksikelamu on ühel katastriüksusel paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata.
Üldjuhul	Sõna „üldjuhul“ tähendab üldplaneeringuga määratud normi / maakasutustingimust, mis kehtib enamasti / valdavalt, kuid mitte

tingimata alati. Normi suhtes erisuse rakendamine peab toimuma kaalutusotsusega.

**Ümberehitamine
rekonstrueerimine****ehk**

Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise ümberehitamine on eelkõige ehitamine, mille käigus: muudetakse hoone piirdekonstruktsioone; muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone; paigaldatakse, muudetakse või lammutatakse tehnosüsteemi, mis muudab ehitise omadusi, sealhulgas välisilmet; muudetakse oluliselt ehitise tööparameetreid või kasutatavat tehnoloogiat; viiakse ehitise koostöös kasutusotstarbele vastavate nõuetega; taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitise.

1. Kastre valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ja lähtematerjalid

Kastre vald moodustati 24. oktoobril 2017. aastal, kui ühinesid senised Haaslava, Mäksa ja Võnnu vald ning ühendvallaga liideti senise Meeksi valla Järvselja ja Rõka küla. Kastre vald paikneb Tartu maakonna kaguosas, piirnedes Peipsiääre, Luunja, Kambja, Põlva ja Räpina vallaga. Kastre valla pindala on 472 km², mis moodustab Tartu maakonna pindalast ca 14%.

1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Kastre Vallavolikogu algatas 19. detsembri 2017 otsusega nr 22 Kastre valla üldplaneeringu (ÜP) koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Kastre valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on kogu kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Üldplaneering määrab maakasutus- ja ehitustingimused, on investeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise või projekteerimise tingimuste alus ning käsitleb valla arengut tervikuna.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega. Kastre valla üldplaneeringu koostamisel lahendatakse planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 sätestatud ülesanded, mis on olulised valla ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt (PlanS § 75 lõige 2). Kastre valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on leitav lisas 1.

1.2 Ruumilise arengu üldised põhimõtted

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, mille alusel Kastre valla territooriumi edasi arendada ning need on aluseks täpsemate maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramiseks.

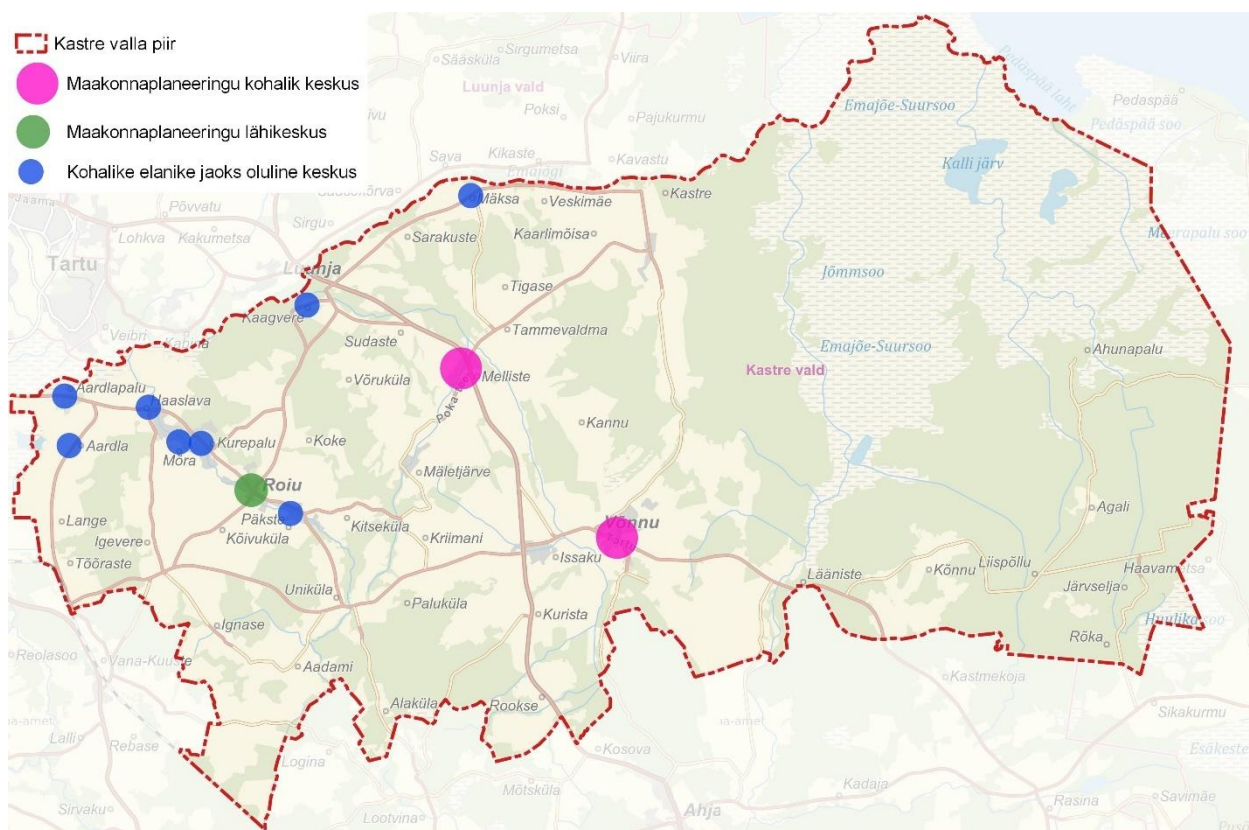
Kastre valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega. Maakonna ruumilised arengusuunad toob välja Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Valla tulevikuvisioni sõnastab Kastre valla arengukava:

Kastre vald on atraktiivne, puhta loodusega, kaasaegseid teenuseid pakkuv avatud juhtimisega turvaline kodupaik. Meie vallas elab tervislike eluviisidega, aktiivne ja keskkonnasõbralik kogukond.

Kastre vallas puudub üks selgelt väljakujunenud keskus, seetõttu keskendutakse arendustegevuse suunamisel kõigile suurematele keskustele. Maakonnaplaneeringus on Võnnu alevik ja Melliste küla määratud kohalikuks keskuseks ja Roiu alevik lähikeskuseks (skeem 1). Kohalike elanike jaoks on aga olulisteks ka väiksemad keskused nagu Haaslava, Aardlapalu, Aardla, Kurepalu, Päkste, Kaagvere, Mõra ja Mäksa külakeskused. Antud keskuste puhul on tegemist külade koondumiskohtadega, kus on soovitatav säilitada olemasolevad lihtteenused (nt toidukaupade kauplus, lasteaed, elanike kooskäimiskohad jne).

Üldplaneeringuga ei muudeta ega täpsustata Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+ määratud keskuste võrgustikku.

Keskusi käsitletakse üldplaneeringus tiheasustusaladena, kus on pööratud enim tähelepanu olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutusele ja tihendamisele. Võimalusel tagatakse selles piirkonnas pikas perspektiivis ühiselt toimivad infrastruktuurid (teed, ühisveevarustus ja -kanalisatsioon). Ülejäänud valla territoorium on käsitletud kui hajaasustusega ala.



Skeem 1. Kastre valla keskused (*Aluskaart: Maa-amet, 2021*).

Piirkonna asustuse kujunemisel on suunavaks teguriks olnudki asend Tartu linna lähitagamaal, mistõttu saab vald kasutada maakonnakeskuse lähedusest tingitud arengueeliseid. Linna lähivööndi elanikud ja tegutsevad ettevõtjad on nii funktsionaalselt kui emotsionaalselt seotud Tartu linnaga, mis on esmaseks töökohtade pakkujaks ja kohalike teenuste tarbimise kohaks. Kastre vald pakub oma linnalähedase loodusliku keskkonnaga atraktiivset ja inimväärselt kohta elamiseks. Maakasutuse määratlemisel on arvestatud olemasolevate elamupiirkondade, töökohtade, sotsiaal- ning teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega.

Kastre valla praegusel territooriumil on elanike arv ajavahemikus 2014-2022 olnud üldises kasvutrendis. Täpsem rahvastiku analüüs on toodud Kastre valla arengukavas. Arvestades Kastre valla soodsat asukohta ja arendatavaid uusi elamupiirkondi (Kurepalu, Haaslava ja Aardlapalu külades) võib eeldada, et rahvaarv Kastre vallas jätkab kasvamist ka järgmisel kümnendil. Tartumaal on Eesti keskmisest kõrgem noorte inimeste osakaal, kuid rahvastiku üldise vananemisega eakate inimeste arv Tartumaal tõuseb, mistõttu on keskendutud üldplaneeringu koostamisel pigem elukeskkonna kvaliteedi tõstmisele ja kohalike

väärtuste säilitamisele ning taastamisele. Prioriteediks on elanikele turvalise ja kvaliteetse elukeskkonna ning mitmekülgsete teenuste võimaluste tagamine. Oluline on ühistranspordi regulaarsuse ja kasutusvõimaluste parandamine ning autokasutusele alternatiivsete liikumisviiside osakaalu suurendamine.

Asustuse arengu suunamisel on võimaldatud mitmekülgset maakasutust. Tähelepanu pöörati olemasoleva asustumustri säilitamisele. Uute elamualade planeerimisel lähtuti põhimõttest, et need tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva ning tulevikus planeeritava infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt jäävad uued elamualad olemasolevate elamualade lähedusse.

Uute äri- ja tootmisalade kasutuselevõtmine ning nende arendamine on vajalik töökohtade loomiseks ja majandustegevuse elavdamiseks piirkonnas kohapeal. Ettevõtluse ja tootmistevõime arendamiseks on oluline, et on tagatud kaasaegsed infrastruktuurid nagu kvaliteetne teedevõrk, elektrienergiaga varustatus ja kommunikatsioonivahendid. Olulisemaks teguriks äri- ja tootmiskaade valiku tegemisel oli sobivus keskkonnaga ning ümbruskonna suhtes võimalikult väikese saastava efekti saavutamine. Tootmisettevõtete arendamise kohaselt on esmajärjekorras vajalik juba olemasolevad, endiste majandite keskuste ehitised küldes taaskasutusse võtta. Olemasolevatele ettevõtetele laienemise võimaluste loomiseks ja uute rajamiseks on reserveeritud maa-alad peaaegu kõigis keskustes. Tähelepanu on pööratud ka taastuvenergia tootmisele nii, et see ei kahjustaks kohaliku omavalitsuse väärtusi, kuid võimaldaks nii taastuvenergia kasutusele võtmist kui ka tootmist.

Kastre vallas on tänu suurele osale säilinud loodulikule keskkonnale arvestatav rekreatsioonipotentsiaal: siia jäävad Emajõe Suursoo ja ulatuslikud metsamassiivid. Vajalik on Emajõe täiendavate sildumiskohtade rajamine ning investeerimine spordirajatistesse: Vooremäe tervisespordikeskuse peahoone ning sportimiseks vajalike tehniliste lahenduste väljaehitamine, Sillaotsa Spordihoone juurdeehituse rajamine, Kaagvere staadioni arendamine ja Võnnu võimlakompleksi renoveerimine. Oluline on panustada turistide arvu tõstmisele ning atraktiivsete puhkealade rajamisele kasutades selleks looduskaitsealade potentsiaali.

2. Alade üldised maakasutus- ja ehitustingimused

2.1 Üldtingimused

Üldplaneering määrab maakasutuse juhtotstarbe ja ehitustingimused ehitustegevuseks. Üldplaneeringuga määratakse maakasutuse juhtotstarbe üldisel tasandil valla ruumilise arengu põhimõtetest lähtuvalt.

Järjepidevuse tagamiseks on Kastre valla üldplaneeringu koostamisel juhitud endiste Haaslava, Mäksa, Võnnu ja Meeksi valdade üldplaneeringutes kindlaks määratud üldistest maakasutuse reeglitest, mis on endiselt asjakohased. Erinevates piirkondades on täpsustatud ehitamise põhimõtteid arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri.

Üldplaneeringus sätestatud üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele peavad vastama ka ehitised, mille kohta ei ole nõutav ehitusteatist või ehitusluba.

Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike olemasolevate või üldplaneeringus sätestatud tingimustega.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et selle lahendus peab moodustama ruumilise terviku nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt, võttes arvesse asukohast tulenevaid kitsendusi ning lähialal kehtivaid planeeringuid ja projekte.

2.1.1 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE

Maakasutuse juhtotstarbe all mõistetakse üldplaneeringuga määratava maa-ala kasutamise valdavast otstarvet, mis määrab kogu vastava piirkonna edasise maakasutuse põhisuuna.¹

Maa-alale võib anda muu kasutusotstarbe (kõrvalotstarbe) kuni 30% ulatuses. Kõrvalotstarbe osakaalu arvestatakse üldjuhul kogu määratud juhtotstarbe alast, kuhu kõvaotstarvet määrata soovitakse. Asjakohasel juhul võib kõrvalotstarbe määramisel lähtuda kvartalist, teedega piiratud või muul moel ruumiliselt tunnetatavast ja kirjeldatavast alast. Kõrvalotstarbe määramisel tuleb arvestada ka muid võimalikke mõjutegureid ja selle ulatust. Kõrvalotstarbe määramine on lubatud, kui see ei too kaasa keskkonnanäringuid, sh müra ei ületa juhtotstarbe oma ning parkimine lahendatakse kõrvalotstarbe krundil. Kõrvalotstarbe määramist suuremas ulatuses või muul kohaliku omavalitsuse hinnangul olulisel põhjusel peetakse üldplaneeringut muutvaks.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatisel kohustusega hoonete ehitamisel. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustuseta ja ehitusteatisel esitamise kohustuseta ehitiste ehitamise) korral.

2.1.2 EHITISED

Võimalusel eelistada olemasolevate ehitiste rekonstrueerimist uute kavandamisele.

Hooneid (nii ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta hooneid, sealhulgas kuni 20 m² pindalaga hooneid) ning küttekoldega (korstnaga) vms tule tegemisega seotud rajatise ei tohi ehitada lähemale kui 4 m katastriüksuse piirist (v.a kohaliku tee ja riigitee katastriüksusega piirnemise/külgnemise korral, kui tagatud on piisav nähtavuskolmnurk, või kui piirinaabrite omavahelisel kokkuleppel on tagatud tuleohutusküja 8 m), et tagada naabrite kinnistutele võrdne tuleohutusküja 8 m. Lisaks on puhverala jätmise katastriüksuse piirist vajalik vajadusel vihmavee juhtimise, haljastuse jms lahendamiseks.

Tiheasustusaladel ja detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ning juhtudel on ehitusloa kohustuseta hooneid (alla 20 m²) lubatud ehitada vastavalt detailplaneeringule. Ehitusloa kohustuseta hooned peavad paiknema detailplaneeringus toodud hoonestusalal ning hoonete arv peab vastama detailplaneeringus toodule. Erandina lubatakse väljaspoole hoonestusala ehitada kaks kuni 12 m² pindalaga ja vähem kui 3 m kõrguseid hooneid, näiteks prügimaja, koerakuut, laste mängumaja jne. Korter- ja ridaelamu maaüksustel on lubatud püstitada kaks kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgust ühiskasutatavaks

¹ Planeerimisseadus § 75 lg 4

otstarbeks ette nähtud hoonet (nt jalgrataste varjualune, prügimaja), mis võivad paikneda väljaspool hoonestusala. Kasutusloa saamiseks peavad olema välja ehitatud ehitise teenindamiseks vajalik juurdepääsutee, vee- ja kanalisatsioonisüsteemid, tuletõrje veevõtukoht ning elektrivarustus.

Igasuguste ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist (hoonestusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiad, katusekalded, aknad jne), esteetilisest sobivusest ümbritsevaga ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus). Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks.

Varjendite ehitamine, nii maaaluste kui ka maapealsete rajatistena (maapeal on tegu abihoonega), on lubatud.

Hoonetaolisi rajatisi ei ole lubatud rajada hoonestusaltast välja. Hoonetoaline rajatis on rajatis, millel on hoonega sarnased tunnused, kuid ei ole käsitletav eraldiseisva hoonena (näiteks: galerii, terrassile ehitatud katus/hoonest välja ulatuv katusealune, mis ei ole ühendatud hoonega).

Metsamaa kõlvikule on eluasemekoha rajamine lubatud, kui katastriüksuse minimaalne suurus on 2 ha ja katastriüksusest vähemalt 75% säilib metsamaa kõlvik. Kurepalu metsas arendustegevuste läbiviimisel tuleb tagada metsa terviklikkus. Soovitav on enne kavandatavate tegevuste elluviimist teha koostööd Keskkonnaametiga ning saada nende seisukoht tegevuse kavandamiseks.

Jõgede kaldaalal peab hoonestuse paigutamisel silmas pidama jõe veetaseme võimalikku muutumist, sh kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalal kaldal ning arvestada kahjudega, mis võivad kaasneda ehitisele sellisel alal.

Maa-aluste korruste kavandamise puhul tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada ehitusgeoloogiline uuring.

Katastriüksuse valdajal lasub kohustus tagada tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning soovitatavalt kujunduslikult sobivalt (avalikust ruumist varjestatult, näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada hea ligipääsetavus.

Alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või õueala kohtvalgustid, vajadusel piirded ning videovalve süsteemid.

Õhksoojuspumpasid, ventilatsiooniseadmeid ning teisi sarnaseid tehnoseadmeid ei ole lubatud paigaldada tänavapoolsele fassaadile, need tuleb paigutada sisehoovi ja vajadusel kasutada varjestust. Olemasolevate hoonete puhul võib mõjuval põhjusel paigutada ka tänavapoolsele küljele, kui kasutatakse varjestust, mis sobitub hoone fassaadiga või hoone kompleksiga.

Kui alal puudub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrk, tuleb igale katastriüksusele rajada eraldi teenindavad tehnovõrgud. Nende kavandamisel tuleb arvestada geoloogiliste tingimuste ja põhjavee kaitstusega. Hajaasustuses on ehitamine lubatud, kui kõik tehnovõrkudest tulenevad kitsendused (nt kujad, kaitsevööndid jms) mahuvad ühele katastriüksusele ja ei takista piirnevate kinnisasjade sihtotstarbelist kasutamist. Piirkonna (elamuarenduse) ühiste tehnovõrkude rajamine on lubatud notariaalsete lepingute olemasolul. Kui hoonestuse enda ning sellega kaasnevate rajatiste (puurkaev, imbväljak, tehnovõrgud, juurdepääsutee vms) võimalikud piirangud kitsendavad naabermaaüksuste võimalusi ning selleks ei ole naabermaaüksuste omaniku/omanike vahel sõlmitud vastavaid servituudilepinguid, siis ehitusõigust ei anta.

Detailplaneeringuga kruntide moodustamisel tuleb tagada juurdepääs maaüksustele, millele juurdepääs toimub planeeringuala kaudu.

Suletud prügilate (ka mitteametlike) asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud. Vajadusel viia läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib vallavalitsus väljastada ehitusloa.

Lagunenud ja kasutuskõlbmatud tootmishooned ja mittekasutatavad rajatised (siloaugud, sõnniku-, kütuse-, kemikaalihoidlad jne) tuleb likvideerida või korrastada. Ehitamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitusaluse pinnase vastavuse kehtivatele piirnormidele. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Teadaolevalt ei asu Kastre vallas ühtegi jääkreostusobjekti.

Maa-alade arendamisel tuleb jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist.

Kaitseministeeriumiga tuleb teha koostööd ja kooskõlastada planeering, kui planeeringuga kavandatakse tuulegeneraatorit, tuuleparki või kui planeeringu elluviimine võib kaasa tuua riigikaitse ehitise töövõime vähenemise ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega, kui planeeringuga kavandatakse üle 28 m kõrgust ehitist, planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis või kui planeeringualal asub laevatav sisevesi.

Suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõttega seotud planeeringu või ehitusprojekti koostamisel lähtuda kemikaalseadusest tulenevatest erinõuetest maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel.

2.1.3 PIIRDED

Tiheasustusalal (v.a kui soovitakse rajada spordirajatisi, mänguplatse või -väljakuid) on piirdeaedade maksimaalne kõrgus kuni 1,5 meetrit. Põhjendatud juhtudel on erandina vallavalitsuse loal lubatud ka kõrgemate aedade ehitamine (nt loomade tõkestamiseks või muu funktsionaalne põhjus). Spordirajatistel, mänguplatsidel ja -väljakutel on turvalisuse tagamiseks lubatud ka kõrgemate piirdeaedade rajamine. Lubatud on rajada poolläbipaistvaid (sobivad materjalid puit, kivi ja metall) piirdeaedu. Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades, kus see võib osutuda vajalikuks tolmu- ja müra- ja eesmärgil. Aed peab sobituma piirkonnas väljakujunenud stiiliga. Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. Müra- ja tolmutõkete rajamine on lubatud.

Piirete kavandamisel tuleb esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt, siis kui ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Ridaelamu juurde piirde rajamise eelduseks on, et ehitisteatise ja ehitusprojekti esitamisel vallale tuleb esitada ka notariaalne kasutuskord, milles on märgitud ühiskasutuses olev ala, mida kasutatakse ja hooldatakse kõigi omanike poolt ühiselt ning ridaelamuboksi omaniku ainukasutatav ala, millel toimetab ainult ridaelamuboksi omanik.

Hajaasustuses ei seata nõudeid aedade kõrgusele. Tagada tuleb piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta.

Tiheasustusalal on piirded lubatud rajada üksnes katastriüksuse piirile v.a paariselamute ja ridaelamute puhul, kus piire on lubatud ka ridaelamubokside vahele kui külg ei piirne kõnnitee, tee, tänava või maanteega ning kus aiad/piirded jääksid elamute vahele ja tekitaksid siseõu, mis pole avalikult vaadeldav. Ridaelamubokside vahele rajatavad piirded peavad olema ühtse lahendusega (sh kõrgusega). Tiheasustusalal tuleb teepoolne piire rajada vähemalt 1 m katastriüksuse piirist sissepoole ja hajaasustusalal vähemalt 2 m sissepoole. Piirded ei tohi mõjutada liiklusohutuse toimimist. Ristmikul või ristmiku lähialal paiknevad piirded ei tohi halvendada nähtavust ristmikul.

Piirdeid ei ole lubatud rajada väljaspoole oma katastriüksuse piire. Tiheasustusalal piirdena rajatud hekk ei tohi tänavapoolsel küljel olla kõrgem kui 1,5 meetrit (naabritevahelise siseaia osas hekile kõrguspiirangut ei määrata). Hekk ei tohi ulatuda üle katastriüksuse piiri (vajalik taimede piiramine).

Piirde paigaldamisel teepoolsele küljele tuleks arvestada lume tõrjel tekkivate vallidega, mis võib kahjustada piiret, kui see on liialt katastriüksuse piiril.

Vaatekoridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekk) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Vajadusel tuleb projekteerimisel koostada vaadete analüüs eraldi peatükina.

Kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini (või vette), ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasrajal liikumist ei tohi ka muul moel takistada (haljastus vms). Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning teistel veekogudel 4 meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Mõisaparkides, mis on kultuurimälestistena kaitse all, ei ole katastriüksuste piiramine piirdeaiaga üldjuhul lubatud, kuna see rikub mõisapargi terviklikkust.

Rohelise võrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, kuid see ei tohi hõlmata rohkem kui 0,4 ha suurust maa-ala.

2.1.4 HALJASTUS

Tiheasustusalal peab hoonestatud katastriüksusest (mõeldud on elamu, eritingimustega elamu, äri ja ühiskondlike ehitiste maa-alasid) vähemalt 30% olema haljastatud ning vähemalt 10% katastriüksuse

pindalast peab olema kõrghaljastatud², et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Kõrghaljastuse protsent on sisse arvestatud haljastuse pindalasse. Tootmise maa-ala (v.a päikeseelektrijaamad) katastriüksuse pindalast peab vähemalt 20% moodustama haljastus, millest 60% peab olema kõrghaljastus. Kui katastriüksusele kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Tiheasustusaladel eelistada kõrghaljastusena kõrgeid põõsaid ning madalaid puid.

Kõrghaljastust ei ole lubatud rajada väljapoole oma katastriüksuse piire ning tuleb jälgida, et täiskasvanud puude võraprojektisoon tulevikus ei ulatuks naaberkatastriüksusele.

Hajaasustuses tuleb uute hoonete ja rajatiste rajamisel loodusläheduse tagamiseks säilitada maksimaalselt kõrghaljastust – raie on lubatud üksnes ehitusalale jäävatele üksikutele puudele. Hoone ja taristu lahendus peab olema võimalikult optimaalne ja kõrghaljastust säästev.

Haljastuse nõuet tuleb jälgida seni hoonestamata ja uute katastriüksuste puhul, detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel.

Projektis tuleb määrata katastriüksuse heakorrastamise põhimõtted.

Säilitatakse ja luuakse uusi nn puhveralasid tootmis- ja elamualade eraldamiseks, liiklusmagistraalide ja raudtee äärde.

Lahendada arendatavate alade haljastuse hooldamine ja jäätmekäitlus. Soovitav on avalikus kasutuses hoonete kavandamisel ja rekonstrueerimisel neid ümbritsevate alade välisruumi kvaliteedi tagamiseks koostada maastikuarhitektuurne projekt.

Süsinikuvaru säilitamiseks ja suurendamiseks (st CO₂ emissioonide vältimiseks ja vähendamiseks) tuleb soodustada püsirohumaade, märgalade ja puhvervööndite säilitamist ja nende kujundamist. Põllumajanduses tuleb vähendada turvasmuldade harimist. Turvasmuldasid ei ole soovitatav kuivendada süsinikuvaru säilitamise eesmärgil (seda nii põllumajandusliku kasutusega turvasmuldade kui ka metsamaana kasutatavatel turbaaladel).

Iga arendatava elamu maa-ala katastriüksuse kohta peab olema vähemalt üks puhke- ja virgestustegevuse maa-ala (soovitatavalt koos välja arendatud mänguväljakuga) või muu sotsiaalset teenust arendada võimaldav maa-ala (nt ühiskondlike ehitise maa-ala), mille suurus on vähemalt 10% kogu planeeritavast alast (sinna alla ei arvestata teid ja tänavaid). Korterelamute piirkondades tuleb arvestada 15%-ga. Antud nõude võib kohalik omavalitsus kaalutlusotsuse alusel asendada mõne muu kompenseeriva meetmega (nt avaliku infrastruktuuri arendamisega). Kohalik omavalitsus võib teha põhjendatud juhul kaalutletud otsuse väiksema või suurema osakaalu kohta sõltuvalt ala paiknemisest (nt kui tegemist on tiheasustusalaga, kus roheline järgi on suurem vajadus või loodusliku ilmaga alade piirkonnas, kus ümbritseva roheala osakaal on juba kõrge). Kui elamualade kõrval asub olemasolev park või muu munitsipaalomandis rekreatsiooni

² Kõrghaljastuse pindala arvutamisel arvestatakse olemasolevate võrade ja/või kavandatavate täiskasvanud puude võra (laiuse) projektsiooni.

otstarbel kasutatav maa, siis on kohalikul omavalitsusel õigus haljasalade osakaalu vähendada ning nõuda elamuala arendajalt olemasoleva maa arendamisega seotud ühekordset kompensatsiooni.

2.1.5 KÕRGENDATUD AVALIKU HUVIGA (KAH) ALADE METSADE MAJANDAMINE

Kõrgendatud avaliku huviga aladena käsitletakse riigimetsasid, mille majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi (KAH). Tasakaalu leidmiseks erinevate huvide vahel teavitatakse seotud huvirühmasid planeeritud töödest. Kõrgendatud avaliku huviga aladel tuleb raied kooskõlastada kohaliku omavalitsusega enne metsateatise esitamist. Teavitamisega ning vajadusel arutelude korraldamisega tegeleb Riigimetsa Majandamise Keskus.

Kõrgendatud avaliku huviga metsad on kujutatud väärtuste ja piirangute joonisel ning nende alade hulka kuuluvad metsad, mis asuvad:

- 1) tiheasustusalade territooriumil ning nendega vahetult piirnevatel asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud aladel (puhke- ja virgestustegevuse maa-aladel ning haljasala maa-aladel);
- 2) avalikes aktiivses rekreatiivses kasutuses olevatel või nendega vahetult piirnevatel aladel;
- 3) aladel, millel asub riikliku kultuurilise, arheoloogilise või ajaloolise tähtsusega paik, kasutuses olev kohaliku kogukonna jaoks religioosse või sakraalse tähtsusega looduslik pühapaik või kohaliku kogukonna traditsioonilise kultuurilise tähtsusega paik.

Kui KAH-alal asub riikliku kultuurilise, arheoloogilise või ajaloolise tähtsusega paik, mis on kohaliku kogukonna jaoks religioosse või sakraalse tähtsusega looduslik pühapaik või kohaliku kogukonna traditsioonilise kultuurilise tähtsusega paik, vajab lageraie üle otsustamine erinevate osapoolte kaasamist. Mälestise alal tuleb lageraie kavandamisel esmalt kontakteeruda Muinsuskaitseametiga.

Üldplaneeringus määratud KAH aladel kasvavate metsade majandamise kavadele/plaanidele võib kohalik omavalitsus seada tingimusi raieliigile, lageraie tegemisel langi suurusele, paiknemisele ja raiutava puistu vanusele. Kohalik omavalitsus kokkuleppel RMK-ga võib KAH aladel kasvavate metsade majandamise kavadele/plaanidele seada tingimusi ka raie mahule kava kehtivusajal. Lisaks arvestab kohalik omavalitsus metsakava- või teatise kooskõlastamisel järgmisi põhimõtteid:

- metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanemad või mille tervislik seisund on halb;
- raielangid sobitatakse maastikku vältides suurte avatud vaadete tekkimist;
- raieviis tuleb valida sõltuvalt metsa kasvutingimustest ja samaväärse metsa uuendamise võimalustest raiealal, tiheasustusega alade lon soovituslik rakendada eelkõige turberaiet (turberaiet tehakse, kui metsa kasvutingimused võimaldavad tagada metsa uuendamise);
- lageraie tiheasustusega aladel on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul;
- enne raiesmiku uuenemist ei tehta uut lageraiet raiesmikuga piirneval metsaeraldisel. Uuel langil ei tohi alustada lageraiega enne, kui kõrval oleval langil kasvab vähemalt 2 meetri kõrgune noor mets;

- teede ja radade ääres jäetakse lageraie langile tavapärasest rohkem säilikipuid (20-70 tk/ha) või säilikpuude suuremaid gruppe;
- lageraie järgselt uuendatakse raiesmik raele järgneval uuendamisperioodil;
- noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele;
- eriolukordade, tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste tõttu tekkivatest töödest teavitab metsaomanik kohalikku omavalitsust eraldi ning need võivad tuua kavandatud töödesse muudatusi.

KAH alade metsaks määratud maa-alal ei ole lubatud hoonestamise eesmärgil uute katastriüksuste moodustamine ja hoonete ehitamine v.a puhkeotstarbelisi hooned.

KAH alade kohta nimetatud tingimused ei kehti raadamise korral, mis eelneb maavarade kaevandamisele.

2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel ja juhtudel ning üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel.

Alad, millel detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

- Roiu alevik (tulenevalt planeerimisseadusest ja kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel);
- Võnnu alevik (tulenevalt planeerimisseadusest ja kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel).

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

- katastriüksuse jagamisel, kui soovitakse katastriüksus jagada enam kui kolmeks ja igale katastriüksusele taotletakse ehitusõigust;
- üle kümne inimese samaaegselt majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
- ridaelamu või korruselamu ehitamisel;
- sadama (sh sadama laiendamisel), lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ehitamisel või muu ehitise rajamisega võib kaasneda oluline avalik huvi;
- tootmise- ja äri maa-ala planeerimisel ja hoone/rajatise ehitamisel, kui tootmisest või äritegevusest tulenevad mõjud (müra, saast, heitgaasid jms) võivad väljuda tootmise maa-ala piiridest ning mõjutavad lähiümbrust või kavandatakse rajada üle 1 000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis-, äri või laohoonet. Koos detailplaneeringuga tuleb hinnata majandusele, sotsiaalsele ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid planeeringu koostamise käigus;
 - välja arvatud, kui hoone/rajatis jääb elamutest ja teistest häiringu suhtes tundlikest aladest vähemalt 500 m kaugusele ja on olemas kõrghaljastuslik puhverala;
 - detailplaneeringu kohustus puudub, kui on tegemist olemasoleva hoone laiendamise ja/või rekonstrueerimisega ning jätkub hoones seni toimunud tegevus ja kasutus (kasutusperiood

jääb viimase kaheksa aasta vahemikku, kuid ei pea olema järjepidev) ja hoone/rajatis jääb elamutest ja teistest häiringu suhtes tundlikest aladest vähemalt 500 m kaugusele.

- uue loomapidamishoone rajamisel, kui on kohustuslik koostada keskkonnamõju hindamine;
- äri- või tootmishoone rajamisel suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõtte ohualasse;
- elamute ehitamisel eritingimustega elamu maa-alal, kui see kattub Emajõe 1% üleujutusastemega;
- päikeseelektrijaama rajamisel, mille rajatise pindala³ ületab 2 ha.

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine otsustatakse kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusega või antakse projekteerimistingimused läbi avatud menetluse:

- miljööväärtuslikel aladel;
- soojus- ja elektrienergia koostootmisjaama rajamisel;
- kergliiklustee rajamisel;
- üksiku tuulegeneraatori rajamisel;
- päikeseelektrijaama rajamisel, mille rajatise pindala jääb alla 2 ha.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida peatükis 2.5 maakasutuse juhtotstarvetele määratud maakasutus- ja ehitustingimusi ja peatükkides 3-8 asukohast tulenevaid kohaspetsiifilisi tingimusi.

Kui konkreetse ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, võimaldab kehtiv seadustik väljastada projekteerimistingimusi või ehitisluba läbi avatud menetluse. Kohalik omavalitsus võib olulise avaliku huvi olemasolul algselt kavandatud detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel tuleb lähtuda konkreetse juhtumi eripärast ja kontaktvõõndi iseloomust ning järgmistest põhimõtetest: oluline avalik huvi, kaasnevad häiringud naaberladele, kavandatava arendustegevuse asjakohane mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus avalikkusega konsulteerimise järele.

Avaliku huvi tuvastamiseks on vaja analüüsida rajatisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisvõtte või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.

Olulise avaliku huviga rajatiseks võib pidada selliseid rajatisi, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

Detailplaneeringu eritingimused koostatakse, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ei pea eritingimusi koostama, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

³ Kõik ehitised, mis on vajalikud päikeseelektrijaama toimimiseks, sh piirdeaed, peavad mahuma 2 ha pindala sisse. Vastasel korral on vajalik koostada detailplaneering.

Üldplaneering annab täiendavad suunised projekteerimistingimuste andmise kohta detailplaneeringu olemasolul vastavalt ehitusseadustikule § 27. Nõutud on kehtiva detailplaneeringu alal vähemalt ühe planeeritud tänava ulatuses koostada ühtne arhitektuurne kava, kui projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringus käsitletud:

- 1) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist;
- 2) kõrguse muutmist;
- 3) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
- 4) planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust.

Suurema mahuga muudatuste vajaduse korral on asjakohane koostada uus detailplaneering sel moel, et planeeringu ala on valitud piisava ulatusega tagamaks tänava ruumilist arengut terviklikult ning ühtsetel põhimõtetel (st üldjuhul koostatakse detailplaneering vähemalt ühe varasemas planeeringus kavandatud tänava ulatuses).

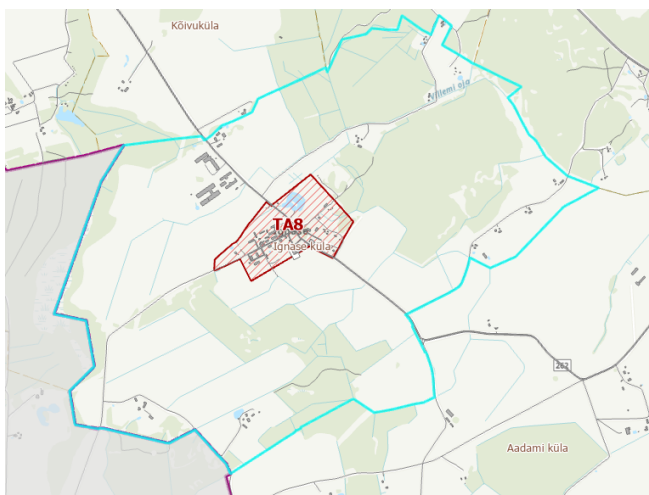
Olemasolevate arendusalade laiendamise või uute arendusalade rajamise kavandamise eelduseks on piisaval arvul lasteaia- ja koolikohtade (arvestusega vähemalt 2 lasteaia- ja 2 koolikohta elamuühiku kohta) olemasolu piirkonnas, hinnangu lasteaia- ja koolikohtade olemasolule annab kohalik omavalitsus. Täiendavate teenuste planeerimise vajadus selgitatakse välja valla ja arendaja koostöös, võttes olemasolevale ehitatud keskkonnale lisaks arvesse ka juba kehtestatud detailplaneeringutega planeeritud lahendusi. Kui lasteaia- ja koolikohti ning täiendavaid teenuseid ei ole võimalik kokkuleppel arendajaga tagada, on kohalikul omavalitsusel õigus detailplaneeringut mitte algatada. Elamuala detailplaneeringu koostamisel on vallavalitsusel õigus kuni 10% planeeritavast maast määrata piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), vt ptk 2.5.2 punkt 20.

2.3 Tiheasustusalad

Tiheasustusalade määratlemise lähtekohaks on maakonnaplaneeringus sätestatud üldplaneeringu koostamisele kehtestatud põhimõtted⁴. Samuti Kastre vallaks liitunud endiste omavalitsuste üldplaneeringud.

Tiheasustusalana tuleb üldplaneeringus mõista ala, mida iseloomustab olemasoleva hoonestuse kompaktsus, sidustatud avalik tänavaruum, ühised tehnovõrgud ja funktsioonide mitmekesisus. Tiheasustusalana tuleb üldplaneeringus mõista samuti sellist ala, mida üldplaneeringutega seatavate maakasutustingimuste kaudu ja olemasolevaid eeldusi arvestades saab kujundada sellistele tunnustele vastavaks, ehituslikult tihedaks ja intensiivse kasutusega ruumiks. Tiheasustusalasid ei saa aga samastada maakonnaplaneeringus sätestatud tiheasumitega. Tiheasustusala arvestab küll maakonnaplaneeringus sätestatud tiheasumi põhimõttega selle ala funktsionaalse terviku osas ja eristumisega ümbritsevast piirkonnast, kuid selle kompaktsuse sees võib hõlmata ka nt hoonestamisele mittekuuluvaid rekreatiivse eesmärgiga alasid, mis samuti on kompaktse kvaiteetse eluruumi osa.

⁴ Maakonnaplaneeringu seletuskiri p 5.1



Tiheasustusala sees on arvestatud ka kehtivate ja koostamisel olevate detailplaneeringutega, kus eelkõige huvi ja olemasoleva taristu parema ärakasutamise eeldus võimaldab hõlmata maad ehituslikuks otstarbeks. Tervikuna on tiheasustusalsid määrates oluliselt vähendatud seni kehtinud üldplaneeringutes elamumaa juhtotstarbega alasid rahvastiku kasvu prognoosiga parema kooskõla tagamiseks.

Skeem 2. Ignase tiheasustusala (TA8) Ignase külas.

Üldplaneeringuga määratakse tiheasustusalad:⁵

Aardlapalu (TA1), Aardla (TA2), Haaslaava (TA3), Möra (TA4), Kurepalu (TA5), Roiu (TA6), Päkste (TA7), Ignase (TA8), Kaagvere (TA9), Melliste (TA10), Poka (TA11), Võnnu (TA12), Mäksa (TA13).

Üldplaneeringuga ei määrata tiheasustusalasid maareformi seaduse tähenduses.

Tiheasustusalasid loetakse tiheasustusaladeks looduskaitse seaduse tähenduses ranna ja kalda piiranguvööndi ulatuses, kus selline vöönd esineb.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek maakonnaplaneeringuga määratud tiheasumite piiride muutmiseks (p 12).

2.4 Hajaasustusalad

Hajaasustusalana tuleb üldplaneeringus mõista kogu valla territooriumi, mis ei ole määratud tiheasustusalaks (p 2.3).

Hajaasutuses ei ole valdavalt määratud maakasutuse juhtotstarvet. Elamute kavandamine toimub valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis jälgivad etteantud ehitustingimusi. Maakasutuse sihtotstarbe muutmine toimub vastavalt õigusaktidele ning üldplaneeringule ja seda ei loeta üldplaneeringu muutmiseks, kui tegevus ei lähe vastuollu üldplaneeringus toodud tingimustega.

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutusotstarbeid vastavalt ettenähtud tingimustele (ptk 2.5.4-2.5.20) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ptk 3-8). Sel juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitud on peatükkides 2.5.4-2.5.20 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub ehitusloa kohustuslike hoonete kavandamine üldjuhul projekteerimistingimuste alusel.

Kui alale on kehtestatud detailplaneering, lähtutakse ehitustegevusel detailplaneeringust.

⁵ Digitaalsed ruumiandmed: yp_tiheas

Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajaasustusele/külale omast struktuuri, s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlvikute, juurdepääsuteede jm maaelule iseloomulike objektide paiknemist.

Ennekõike tuleb hajaasustuses säilitada põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus võimalikult suures ulatuses. Soodustada tuleb olemasolevate heinamaade hooldust läbi niitmise või karjatamise. Oluline on heade põllumajandustavade järgimine (üldtunnustatud tootmisvõtted ja -viisid, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale). Põllumajanduslike massiivide vahele on soovitatav säilitada ökoloogilisi elemente (kivihunnikud, puittaimetikuga kaetud ribad).

Soovitused:

Raielangi kavandamisel on soovitatav jälgida, et ei tekiks mürakoridore.

Metsa majandamisel arvestada tundlike alade (elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad) vahetus läheduses esteetilise elukeskkonna tagamise eesmärgiga. Raided on soovitatav planeerida maastikku sobitatud lankidena, vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist. Raiete planeerimisel elamupiirkondade läheduses võimalusel eelistada turberaiet lageraile.

2.4.1 ELUASEMEKOHA EHITAMINE HAJAASUSTUSALAL

Hajaasustusalal tuleb eluasemekoha ehitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- 1) lubatud on rajada üksik- ja paariselamuid;
- 2) uute moodustatavate elamu maa-ala katastriüksuste minimaalne suurus on 1 ha. Erandid kehtivad järgmistel juhtudel:
 - rohevõrgustikuga kaetud alal ja väärtuslikel põllumajandusmaadel on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2 ha;
 - Haaslava, Kaagvere ja Lääniste külas asuvatel eritingimustega elamu maa-aladel on katastriüksuse minimaalne suurus 5 000 m²;
- 3) vallavalitsus omab kaalutusõigust lubada eluasemekoha ehitamist ka väiksemale katastriüksusele kui 1 ha, kui see on põhjendatud⁶;
- 4) metsamaa kõlvikule on eluasemekoha rajamine lubatud, kui katastriüksuse minimaalne suurus on 2 ha ja kavandatava tegevuse elluviimisel olemasolevast metsamaa kõlvikust vähemalt 75% säilib;
 - kui katastriüksus jääb avaliku veekogu kalda piiranguvööndisse, siis ei ole lubatud hoonestamise eesmärgil katastriüksuse jagamine väiksemaks kui 1 ha suurusteks katastriüksusteks;
- 5) katastriüksuste ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 20%, kuid mitte rohkem kui 1 000 m²;
- 6) hajaasustuse struktuuri säilitamiseks peab ehitamisel hoonekomplekside vaheline kaugus olema vähemalt 50 m⁷;
- 7) elamute küttesüsteem lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal;

⁶ Näiteks juhul kui katastriüksus on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist ning katastriüksusele on võimalik mahutada kõik vajalik taristu või näiteks on väiksema katastriüksuse moodustamine vajalik, et sobitada piirkonna asustusstruktuuri (nt väärtuslikel maastikel).

⁷ Vahemaad arvestatakse ühe hoonekompleksi servast teise hoonekompleksi servani.

- 8) ühele katastriüksusele on lubatud ehitada üks põhihoone ja maksimaalselt 4 abihoonet. Hooned peavad katastriüksusel paiknema kompaktselt. Põhjendatud erandjuhtudel on KOV-I õigus lubada rohkem abihooneid;
- 9) hoonete arhitektuurne ilme peab sobima ümbruskonda;
- väljakujunenud üldilme säilitamiseks tuleb elamute ja kõrvalhoonete paigutamisel järgida piirkonnale omaseid traditsioone, ehituslaadi ja maastikulist sobivust (näiteks järgmised kriteeriumid: õuealade suurus; õuealade kaugus üksteisest, kui külgneb hoonestatud katastriüksus(t)ega; kõrvalhoonete arv ning hoonestuse paigutus; hoone maht ning katusekalle, kui uus või ümberehitatav hoone ei paikne üksikuna, vaid on hoonestatud külamiljööös visuaalselt hästi nähtav);
 - ühel katastriüksusel asuvad hooned, v.a kuni 20 m² abihooned, peavad olema ühetüübilise katusega (lamekatuse, ühe kaldega katuse või kahe kaldega katuse). Erandid on valla kaalutlusotsusega lubatud eriotstarbeliste hoonete puhul;
 - hoonete katusekalle peab olema sarnane lähiümbruse katusekaldele;
 - üksik- ja paariselamu harja lubatud kõrgus on maksimaalselt kuni 9 m maapinnast. Abihoonete puhul on maksimaalne lubatud harjakõrgus lamekatuse puhul kuni 5 m ning kahe kaldega katuse puhul kuni 7,5 m maapinnast;
- 10) hoone fassaadi materjaliks ei tohi kasutada plekki rohkem kui 25% hoone fassaadi pinnast;
- 11) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustatus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine;
- 12) kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on omavalitsusel õigus keelduda hoonele vastavalt kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest;
- 13) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 14) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
- kaardid tuleb esitada CAD-programmi failivormingus;
- 15) kavandatavale eluhoonele tuleb tagada juurdepääs avalikult teelt;
- 16) 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) analoogselt tiheasustusalale (vt ptk 2.5.2 p 20)
- 17) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5 Maakasutuse juhtotstarbed

2.5.1 MÄÄRAMATA ALAD EHK VALGED ALAD

Valge ala üldplaneeringu maakasutuse kaardil tähendab, et antud aladel maakasutuse juhtotstarbeid ei määrata. Antud alad asuvad hajaasustuses ning arendustegevuse kavandamisel tuleb järgida peatükis 2.4 toodud tingimusi.

2.5.2 ELAMU MAA-ALA

Elamu maa-ala on tiheasustusalal alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. 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.

Tiheasustusalal maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) elamu maa-alale on lubatud ehitada üksikelumuid, paariselumuid, ridaelumuid ja korterelumuid ning elamu juurde kuuluvaid abihooneid;
 - Kurepalu külas on lubatud ehitada ainult üksik- ja paariselumuid;
- 2) katastriüksusele on lubatud rajada üks põhihoone ja maksimaalselt kaks abihoonet;
 - erandina on korter- ja ridaelumute puhul lubatud ehitada katastriüksusele vaid 1 ühiskasutatav abihoone;
- 3) katastriüksuse minimaalsuurus **üksikelamu** ehitamisel on:
 - Roiu ja Haaslava tiheasustusalal 2 000 m²;
 - mujal 3 000 m²;
 - erandina võib lubada **enne üldplaneeringu kehtestamist moodustatud väiksemale katastriüksusele ehitamist** omavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt lähipiirkonnas kujunenud olemasolevast katastriüksuste struktuurist;
- 4) katastriüksuse minimaalsuurus **paariselamu** ehitamisel on:
 - Roiu ja Haaslava tiheasustusalal 3 000 m²;
 - mujal 4 000 m²;
- 5) katastriüksuse minimaalsuurus **ridaelamu** ehitamisel on 4 000 m²;
 - ridaelumute kavandamisel peab katastriüksuse koormusindeks olema vähemalt 600 (see tähendab, et ühe ridaelumuboksi kohta peab pinda olema vähemalt 600 m²);
- 6) katastriüksuse minimaalsuurus **korterelamu** ehitamisel on 4 000 m²;
 - korterelumute kavandamisel peab katastriüksuse koormusindeks olema vähemalt 250 (see tähendab, et ühe korteri kohta peab pinda olema vähemalt 250 m²);
- 7) maksimaalne lubatud korruselisus:
 - **üksikelamu, paariselamu ja ridaelamu** puhul 2 korrust;
 - **korterelamu** puhul 3 korrust (korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul on 3,5

- m). Kõrvuti rajatavate korterelamute kõrguste vahed tuleb liigendada ning lahendada astmeliselt, et ei tekiks tajutavat kõrguste erinevust;
- 8) maksimaalne harjakõrgus:
- **üksikelamu, paariselamu ja ridaelamu** puhul on kahepoolse kaldega katusel maksimaalne harjakõrgus 9 m ning lamekatusel maksimaalne harjakõrgus 7,5 m;
 - **korterelamu** puhul 14 meetrit;
 - **abihoonete** puhul 5 meetrit;
 - lubatud on maapinna täitmine üleujutusohuga aladel, kus tuleb tagada hoonete ± 0.00 minimaalne kõrgus;
 - hoone suurima lubatud kõrguse sisse peavad mahtuma kõik hoone tehnilised seadmed ja nende osad;
- 9) korterelamu maksimaalne püstakute arv on 2;
- 10) katastriüksuse maksimaalne ehitisealune pind nii üksik-, paaris-, rida- kui ka korterelamu korral on 20%, kuid mitte rohkem kui 1 000 m²;
- korterelamute puhul ei tohi teede ja parkimisalade alune maa olla suurem haljastuse alusest maast;
- 11) uue korterelamu või ridaelamu planeerimisel tuleb jätta piisav⁸ puhverala olemasoleva üksikelamu või paariselamu vahele, mis tagab üksikelamule või paariselamule vajaliku privaatsuse;
- 12) uute korterelamute kasutuselevõtul tuleb alad välja arendada tervikuna;
- 13) uute korter- ja ridaelamute rajamine on lubatud piirkonda, kus on olemas võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga;
- 14) uute korterelamute rajamine on lubatud piirkonda, kuhu on juba varem korterelamuid rajatud (olemasolevad korterelamud peavad paiknema lähialas/kontaktvööndis);
- 15) uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st tänava hoonestusjoont, lähiümbruses asuvate hoonete mahtu, katuse kuju ning välisviimistlusmaterjale;
- olemasolevates elamupiirkondades tuleb hoonete rekonstrueerimisel ja uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist ja kujunenud miljööst;
 - 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 läbimõttlemata ja korrapäratu üldilme;
 - kõrvuti asetsetavatel majadel tuleb eeskujuks valida ühe naabermaja katusekalde;
 - hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus);
 - üksik-, paaris- ja/või ridaelamute piirkonnas (nii juba olemasolevad kui ka üldplaneeringuga kavandatud) tuleb korterelamute rajamisel kasutada astmelist üleminekut, et ei tekiks väga tajutavat kõrguste erinevust. Kortерelamute hoonete mahud

⁸ Piisavust hindab kohalik omavalitsus.

- tuleb liigendada ning kõrgused projekteerida astmeliselt. Korterelamu ühe- ja kahekorruselised osad võivad moodustada katastriüksuse ehitisalusest pinnast maksimaalselt 100% ja kolmekorruselise osa 50%;
- 16) välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada ilma nurgalaudadeta (täisnurksed);
- 17) vanade puithoonete rekonstrueerimisel tuleks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, puiduimitatsiooniga plastaknad jms). Puitelamutel ei ole soovitatav kasutada plastaknaid. See rikub hoone niiskusrežiimi ja tekitab *haige maja* sündroomi. Plastaknaid on soovitatav puithoonel kasutada ainult sundventilatsiooni olemasolul;
- kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega on lubatud ka imiteerivate materjalide kasutamine. Kaalutusotsuse tegemisel võetakse arvesse materjali esteetilist kvaliteeti, loodussõbralikkust ja taaskasutuse võimalusi;
- 18) juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone või sarnaste naaberhoonete kujundusvõttest;
- 19) teedevõrgu planeerimisel tuleb üldjuhul arvestada, et läbi elamuala ei ole lubatud juurdepääsude viimine äri ja tootmise maa-alale;
- 20) 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). Teatud juhtudel on üldplaneeringu maakasutuse joonisel ühiskondliku ehitiste maa-ala koos selle eelistatud asukohaga ära määratud. Kui maakasutuse joonisel ei ole ühiskondlike ehitiste maa-ala asukoht ära määratud, tuleb asukoha valikul lähtuda sellest, et ühiskondliku ehitise maa-alale oleks tagatud võimalikult hea ligipääs;
- kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib antud tingimuse asendada mõne muu kompenseeriva meetmega (nt avaliku infrastruktuuri arendamisega);
 - kohalik omavalitsus võib teha põhjendatud juhul kaalutletud otsuse väiksema või suurema osakaalu kohta sõltuvalt ala paiknemisest (nt kui tegemist on tiheasustusalaga, kus roheluse järgi on suurem vajadus või loodusliku ilmega alade piirkonnas, kus ümbritseva roheala osakaal on juba kõrge);
 - kui elamualade kõrval asub olemasolev park või muu munitsipaalomandis rekreatsiooni otstarbel kasutatav maa, siis on kohalikul omavalitsusel õigus haljasalade osakaalu vähendada ning nõuda elamuala arendajalt olemasoleva maa arendamisega seotud ühekordset kompensatsiooni;
- 21) kui varasema detailplaneeringuga on kehtestatud puhke- ja virgestustegevuse maa-ala maakasutuse juhtotstarve, siis uue detailplaneeringu tegemisega seda muuta ei saa, välja arvatud juhul, kui soovitakse uue detailplaneeringuga anda puhke- ja virgestustegevuse maa-alale ühiskondliku ehitise maa-ala juhtotstarve;
- 22) uue elamu maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallaskraja arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega;
- 23) ehituskeeluvöönd ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamiseks;
- 24) hoonele tuleb paigaldada aadress ja/või maja number ning lipuvarda hoidja;

- 25) korsten on lubatud rajada läbi katuse (lääbiviik välisseinast on keelatud);
- 26) hoonele ei väljastata ehitusluba ja kasutusluba enne hoone toimimiseks vajaliku taristu (tehnovõrgud, juurdepääsuteed) väljaehitamist;
- 27) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
 - kaardid tuleb esitada CAD-programmi failivormingus;
- 28) uusi hooneid on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 29) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.3 ERITINGIMUSTEGA ELAMU MAA-ALA

Eritingimustega elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Eritingimustega elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Eritingimustega elamu maa-ala lubab elamuarendust hajusamalt võrreldes ptk-s 2.5.2 „Elamu maa-ala“ toodud 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.

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.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) lubatud on rajada üksik- ja paariselamuid;
 - Päkste tiheasustusalal on eritingimustega elamu maa-alale lubatud rajada vaid üksikelamuid;
 - Haaslava tiheasustusalal asuva Tiku katastriüksuse maa-alale on lubatud rajada vaid üksikelamuid;
- 2) katastriüksuse minimaalsuurus on:
 - tiheasustusalal üksikelamu ehitamisel 3 000 m², erandina on Päkste küla tiheasustusalal lubatud katastriüksuse minimaalsuurus 5 000 m²;
 - hajasustuses üksikelamu ehitamisel 5 000 m²
 - paariselamu ehitamisel nii tiheasustusalal kui ka hajasustuses 7 000 m²;
- 3) katastriüksuste ehitsealuseks pinnaks on maksimaalselt 20%, kuid mitte rohkem kui 1 000 m²;
- 4) elamute küttesüsteem lahendada selliselt, et osaline soojavarustus oleks tagatud ka elektrikatkestuste ajal;
- 5) põhihoone suurim maapealsete korruste arv 2;
- 6) ühele katastriüksusele on lubatud ehitada üks põhihoone ja maksimaalselt kaks abihoonet. Hooned peavad katastriüksusel paiknema kompaktselt;
- 7) hoonete arhitektuurne ilme peab sobima ümbruskonda;

- väljakujunenud üldilme säilitamiseks tuleb elamute ja kõrvalhoonete paigutamisel järgida piirkonnale omaseid traditsioone, ehituslaadi ja maastikulist sobivust (näiteks järgmised kriteeriumid: õuealade suurus; õuealade kaugus üksteisest, kui külgneb hoonestatud katastriüksus(t)ega; kõrvalhoonete arv ning hoonestuse paigutus; hoone maht ning katusekalle, kui uus või ümberehitatav hoone ei paikne üksikuna, vaid on hoonestatud külamiljööös visuaalselt hästi nähtav);
- 8) elamu lubatud harja kõrgus on kahepoolse kaldega katuse puhul kuni 9 m ning lamekatuse puhul kuni 7,5 m maapinnast. Abihooned on lubatud harjakõrgusega kuni 5 m maapinnast;
- 9) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine;
- 10) kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on omavalitsusel õigus keelduda hoonele vastavalt kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest;
- 11) kui ala kattub 1% üleujutustasemega, tuleb elamute ehitamiseks koostada detailplaneering;
- 12) enne detailplaneeringu lahenduse koostamist on vajalik läbi viia kaitsealuste taimeliikide inventuur (nendel katastriüksustel, millel EELIS-e andmetel kaitsealused taimeliigid teadaolevalt levivad);
- 13) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 14) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
 - kaardid tuleb esitada CAD-programmi failivormingus;
- 15) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.
- 16) 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) analoogselt tiheasustusalale (vt ptk 2.5.2 p 20)

2.5.4 ÜHISKONDLIKU EHITISE MAA-ALA

Ühiskondliku ehitiste maa-ala on avalikkusele suunatud ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaia maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, elamu, puhke- ja virgestustegevuse, haljasala, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) ühiskondliku ehitiste maa-ala kõrvalotstarbe korral tuleb võimalusel üldkasutatavad ruumid eelistatult rajada hoonete esimestele korrustele, et säilitada avatud laialt kasutatav avalik ruum;

- 2) haridusasutuse rajamiseks detailplaneeringu koostamisel pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, detailplaneeringu koostamisel haarata planeeringualasse ka piirnevad tänavad;
- 3) elamualasse kavandatava ühiskondlike ehitiste maa-ala arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;
- 4) katastriüksuse ehitisealune pind on kuni 40%;
- 5) vähemalt 20% planeeritud ühiskondlike ehitiste maa-alast tuleb haljastada;
 - vähemalt 2/3 haljastatavast alast peab moodustama kõrghaljastus;
- 6) säilitada ja/või rajada katastriüksusele kujundatud kvaliteetne väliruum;
- 7) ühiskondlikule hoonetele tuleb tagada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugav juurdepääs ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt jalgratas, sõiduauto, buss);
- 8) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Täpsemad parklate rajamise tingimused on toodud peatükis 5.1.3;
- 9) tiheasustusaladel ühiskondlike ehitiste maa-ala arendamisel tuleb tähelepanu pöörata jalgratta- ja jalgte tervikliku võrgustiku väljatöötamisele ning piisava arvu parkimiskohtade tagamiseks;
- 10) arendus- ja ehitustegevusel tuleb arvestada erivajaduste ja puuetega inimestega;
- 11) ühiskondlike hoonete kavandamisel eelistada alasid, mis ei asu tootmisalade või potentsiaalselt ohtliku ettevõtte (nt tankla) vahetus läheduses. Alternatiivsete asukohtade puudumisel kasutada mõju leevendavaid meetmeid (nt mänguväljakud planeerida teest/tootmishoonest kaugemale ja suunaga teest eemale, kõrgema ja tihedama haljastuse (nt hekk) rajamine tee ja objekti vahele teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja ohtlike mõjude vähendamiseks);
- 12) tagada kohtvalgustite olemasolu eelkõige ühiskondlike hoonete lähiümbruses;
- 13) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
 - kaardid tuleb esitada CAD-programmi failivormingus;
- 14) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 15) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

Maakasutuse konkreetsed arengusuunad:

- 1) Haaslava külla Mõra jõe lähedusse kavandatud ühiskondliku ehitise maa-ala (skeem 3) on planeeritud arendada välja perspektiivis kooli, lasteaia ja/või hooldekoduna.



Skeem 3. Punase punktiirjoonega on märgitud ühiskondliku ehitise maa-ala, mis on planeeritud välja arendada perspektiivis kooli, lasteaia ja/või hooldekoduna.

2.5.5 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.

Alade eesmärk on soodustada värskes õhus viibimist ning võimaldada vabaõhuürituste korraldamist, sportimist ja lõõgastumist. Tegemist on aladega, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringselt teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid, et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist jms. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks on lubatud puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi.

Lubatud maksimaalne hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on 15% (detailplaneeringu koostamisel kuni 30%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 80%.

Olemasolevad ning planeeritud puhkekohad on näidatud väärtuste ja piirangute kaardil.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) aladel tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada looduslikku pinnast ning keskkonda;
- 2) lahendada tuleb kergliiklejate juurdepääs maa-aladele, puhkealade heakord ning ohutus, samuti jäätmekäitlus;

- 3) kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb puhkeala arendajal teha koostööd naaberkinnistu omanikuga juurdepääsu tagamiseks;
- 4) alade terviklikuks väljaarendamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt või eskiis, millega lahendatakse haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad vms), liikumisteed ja -rajad, parkimine jm vajalik;
- 5) säilitada munitsipaalmaana kohalike elanike traditsioonilised kooskäimispaigad;
- 6) massiürituseks⁹ planeeritud aladel tuleb sündmuste organiseerimisel arvestada paiga taluvuskoormusega. Taluvuskoormusega arvestamisel analüüsida nii inimeste häiringu taset kui ka looduse taastumisvõimet;
- 7) tagada kohtvalgustite olemasolu enamkasutatavatel puhkealadel;
- 8) teede kaitsevööndis tuleb vajadusel rakendada negatiivset mõju (müra, tolmu ja heitgaasid) leevendavaid meetmeid (nt hekid, puhveralad, müratõkke seinad);
- 9) maardla aladel, kus maavaravaru on ammendamata, on võimalik puhkeotstarbelisi rajatise rajada vaid ajutiste ehitistena, seejuurdes on vajalik igakordne maapõueseaduse kohane kooskõlastus või luba;
- 10) hoonete välisviimistluses tuleb kasutada looduslikke materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud;
- 11) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.6 HALJASALA MAA-ALA

Haljasala maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni. Lisaks kuuluvad nende alla eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Lubatud kõrvalotstarbed: tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Haljasala maa-ala üldised arendamise põhimõtted:

- 1) ehitustegevus lubatud ei ole, välja arvatud uute teede rajamine, haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine;
- 2) tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevaid põlispuid¹⁰;
- 3) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.7 KAITSEHALJASTUSE MAA-ALA

Kaitsehaljastuse maa-ala on kõrghaljastuse säilitamiseks ja rajamiseks ette nähtud ala, mille eesmärk on kaitsta lähialasid õhusaaste, müra, tuule, tuleohtu vm häiriva mõju eest või neid leevendada.

⁹ Massiürituseks loetakse sündmust, kui piiratud alal viibib üheaegselt üle 50 inimese.

¹⁰ Põlispuu on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaist kui ka võõrliigist puu, mis on paiga peamine side minevikuga.

Kõrvalotstarve on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel.

Kaitsehaljastusega maa-alad tuleb säilitada looduslikuna ning tagada seal kõrghaljastuse püsimine maksimaalses võimalikus ulatuses. Kaitsehaljastuse aladele on soovitatav rajada mitmerindeline tihe haljastus (v.a üldplaneeringus näidatud vaatekoridorides), kasutades näiteks tiheda võraga okaspuid, et haljastuse müra vähendav toime oleks aastaringsest võimalikult tõhus. Ehitustegevus kaitsehaljastuse maa-alal on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega.

2.5.8 AIANDUSE MAA-ALA**Aianduse maa-ala kasutatakse taimekasvatuseks eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks ning hobiaianduseks.****Aianduse maa-ala maakasutustingimused:**

- 1) aianduse maa-ala kasutamine ei anna õigust nimetatud maa ostmiseks;
- 2) maa kasutamine on lubatud ainult taimekasvatuseks eesmärkidel;
- 3) aianduse maa-alal ei tohi kasvatada kergesti metsistuvaid agressiivse levikuga taimeliike.

2.5.9 SUPELRANNA MAA-ALA**Supelranna maa-ala on avalik supelrand/supluskoh.**

Üldplaneeringuga planeeritakse perspektiivsed supelrannad (ja supluskohad) selleks sobivates asukohtades. Supelranna maa-ala on maa-ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine. Supelranna maa-ala (ja supluskoha) käsitletakse üldplaneeringus looduskaitse eesmärgi tähenduses, mis tähendab, et üldplaneeringus märgitud supelranna maa-aladel on lubatud püstitada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi (nt pingid, prügikastid, riietuskabiinid, palliplatsid, teisaldatavad tualetid, paviljon, varjualune, valgustid, grillimiskoht, juurdepääsemiseks vajalikud teed ja parklad jms).

Olemasolevad ja perspektiivsed supelranna maa-alad on näidatud üldplaneeringu maakasutuse joonisel. Olemasolevad ja perspektiivsed supluskohad (dubleerib supelranna maa-alasid) on näidatud väärtuste ja piirangute joonisel.

2.5.10 ÄRI MAA-ALA**Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.****Lubatud kõrvalotstarbed: elamu, ühiskondlike ehitiste, haljasala, transpordi, tootmise ning tehnoehitise maa-ala.****Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:**

- 1) katastriüksuse moodustamisel on tiheasustusaladel lubatud väikseim suurus 1 500 m²;
- 2) katastriüksuste maksimaalne ehitisealune pind on 40%;
- 3) suurim lubatud harjakõrgus on kuni 14 meetrit;

- 4) vähemalt 15% äri maa-ala katastriüksuse pindalast tuleb haljastada, millest vähemalt 60% peab olema kõrghaljastatud, et saavutada looduslikuma ilmega ning ökoloogiliselt mitmekesine keskkond;
- 5) alade planeerimisel ei tohi äritegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt liiklusvoogude suurenemine, müra, ebameeldiv lõhn) avaldada elamu maa-aladele, ühiskondlike ehitiste maa-alale ja puhke- ja virgestustegevuse maa-alale olulist negatiivset häiringut;
- 6) katastriüksuse piirist väljapoole olulist häiringut eeldatavalt põhjustava ettevõtlusala arendamisel (näiteks rekreatiivsed tegevused, mis põhjustavad müra), tuleb need eraldada elamu- ja puhkealadest, kalmistust või ühiskondlikest ehitistest mitmerindelise kõrghaljastatud puhveralaga (puu- ja põõsarinne, nii okas- kui lehtpuuliigid);
- 7) hoonestus peab sobima piirkonna arhitektuurse stiiliga (selleks tuleb projekteerimisel analüüsida lähiümbruses enam levinud hoonestust ning tuua projekteerimisel esile sellega harmoneeruv ühisosa);
- 8) kui tahetakse püstitada viilhalle, tente või sandwich paneelidest ehitist, tuleb neid kujunduslikult (maitsekalt) sobitada ümbritsevasse keskkonda ja/või haljastusega varjestada;
- 9) parkimine tuleb lahendada katastriüksuse siseselt vastavalt kehtivale parkimisnormile;
- 10) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Täpsemad parklate rajamise tingimused on toodud peatükis 5.1.3;
- 11) tiheasustusalal uue äri maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallakraajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega;
- 12) hajaasustuses toimub äri maa-alade arendamine üldjuhul projekteerimistingimustega, tiheasustuses läbi detailplaneeringu vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Kohalik omavalitsus võib kaalutlusotsusega nõuda detailplaneeringu koostamist hajaasustuses;
- 13) uusi hooned on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 14) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
 - kaardid tuleb esitada CAD-programmi failivormingus;
- 15) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

Maakasutuse konkreetsed arengusuunad:

- 1) Üldplaneeringuga Unikülla Vooremäe piirkonda kavandatud äri maa-alad on lubatud võtta kasutusele vaid sellistel ärilistel eesmärkidel, mis on seotud turismi ning puhke- ja sporditegevustega (nt majutusasutus, suusabaas jne).

2.5.11 TOOTMISE MAA-ALA

Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa, mille moodustab tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh laohooned ning põllumajandusehitistega seotud maad.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, mäetööstuse, turbatööstuse, jäätmekäitluse, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusaladel ei ole maa-alal lubatud kavandada tootmistegevust, millega kaasneb keskkonnaoht.

Tootmise maa-alade arendusel tuleb eelistada olemasolevate tootmishoonete rekonstrueerimist või varasemalt tootmise maa-alana kasutuses olnud aladele ehitamist, sest seal on üldjuhul olemas infrastruktuur ning muud eeldused tootmise maa-ala arendamiseks. Samuti on olemasolevate maade arendamine oluline seal potentsiaalselt paikneva jääkreostuse tuvastamiseks ja likvideerimiseks.

Üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) olemasolevatel tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses tuleb eelistada väiketootmist;
- 2) tootmise maa-ala kõrvalotstarbena on lubatud kuni 40% äri maa-ala, tingimusel et tagatakse nõuetekohane parkimine omal katastriüksusel;
- 3) katastriüksuse maksimaalne ehitsealune pind on 40%;
- 4) Võnnu aleviku paisjärve piiranguvööndis paiknevatele tootmise maa-aladele ei ole lubatud täiendavalt uusi hooneid rajada;
 - olemasolevate hoonete laiendamine on lubatud;
- 5) tootmisaladel tuleb ette näha meetmed pinnase ja põhjavee saastuse vältimiseks (nt sademevee kogumine, reostusohlike tegevuste puhul kõvakattega väljakud, drenaažisüsteemid võimalike mahavalgunud reostuste kogumiseks jmt);
- 6) vähemalt 20% tootmise maa-ala (v.a päikeseelektrijaamad) katastriüksuse pindalast tuleb haljastada, millest vähemalt 60% peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse nõue on vajalik nii töökeskkonna parandamiseks kui ka tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks;
 - tootmishoonete arendamisel (v.a väiketootmise) elamu- ja puhkealade või ühiskondlike hoonete naabrusesse tuleb need eraldada vähemalt 30 m laiuse kõrghaljastatud puhveralaga. Kui tulenevalt katastriüksuse suurusest ei ole võimalik rajada 30 m puhvertsooni, on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega võimalik kasutada ka teisi leevendusmeetmeid (nt vähendada puhverala laiust, müraseinad vms). Puhverala tuleb rajada tootmise maa-ala katastriüksusele. Vajadusel rakendada võimalikke negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid;
- 7) keskkonnohuga tootmiste rajamine eluhoonele või elamu maa-alale lähemal kui 500 m ei ole lubatud. Piirmäärast lähemale ehitamise hästi põhjendatud argumentide korral, mis tulenevad maastikulisest paiknemisest vms looduskeskkonnast tingitud aspektist, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju;
- 8) kui tootmise maa-ala arendamine võib keskkonnamõju eelhindamise põhjal endaga kaasa tuua hoonest või katastriüksuselt väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga või projekteerimisega paralleelselt teostada keskkonnamõju hindamine;
- 9) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskkond, müra, õhusaaste) seisund;

- tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
 - välisõhu kvaliteeti negatiivselt mõjutava (sh lõhnahäiringut põhjustava) tootmistegevuse planeerimist tuleb üldjuhul vältida tiheasustusaladel;
 - kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid mõjusid eelhindamise ja vajadusel KMH käigus, pöörates eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele;
 - nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavatel tootmisaladel tuleb igati soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heitekoguste vähendamiseks;
 - tootmistegevuse kavandamisel tuleb kasutada veekeskkonda säästvaid kaasaegseid tehnoloogiaid ja seadmeid;
- 10) linnu- ja loomafarmide laiendamisel tuleb projekteerimistingimused anda avatud menetlusega;
- 11) kui tahetakse püstitada viilhalle, tente või sandwich paneelidest ehitist, tuleb neid kujunduslikult (maitsekalt) sobitada ümbritsevasse keskkonda ja/või haljastusega varjestada;
- 12) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Täpsemad parklate rajamise tingimused on toodud peatükis 5.1.3;
- 13) ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks ehitusuuring (topo-geodeetiline uuring ja ehitusgeoloogiline uuring, vajadusel radooniuuring);
- kaardid tuleb esitada CAD-programmi failivormingus;
- 14) uusi hooneid on Emajõe kaldale lubatud planeerida ainult peatükis 3.2 toodud tingimustel;
- 15) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.12 KALMISTU MAA-ALA

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Kastre vallas asub neli kalmistut: Tuigo, Ahunapalu, Võnnu uus ja Võnnu vana kalmistu.

Kalmistute rajamine, haldamine ja kasutamine on reguleeritud kalmistuseadusega ja looduskaitseadusega.

Elamute ja ühiskondlike ehitiste planeerimisel on soovitatav jätta katastriüksuse ja kalmistu piiri vahele vähemalt 30 m ulatuses kõrghaljastatud puhverala.

2.5.13 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA

Maa-ala, mis võimaldab erinevaid kasutamise otstarbeid ja kus täpsem maa-ala kasutusvajadus selgub tulevikus vastavalt arengusootsidele ja –vajadustele. Välistatud on olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarbed.

Segaotstarbega maa-ala 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. Omaavalitsuse kaalutlusotsusel on lubatud ka väiketootmine.

Üldplaneeringuga ei määrata juhtotstarvete osakaalu. Vastavalt juhtotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused, mis on kirjeldatud järgmiste peatükkide 2.5.2 „Elamu maa-ala“, 2.5.10 „Äri maa-ala“, 2.5.4 „Ühiskondlike ehitiste maa-ala“, 2.5.5 „Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala“, 2.5.20 „Transpordi maa-ala“ ja 2.5.11 „Tootmise maa-ala“ all.

Mäksa mõisapargi (KLO1200233) ehitamise eritingimused:

- 1) üldplaneeringuga kavandatud segaotstarbega maa-aladel tuleb vältida ehitustegevust öösel (23.00–7.00);
- 2) keelatud on segaotstarbega maa-aladele sellise tootmis- või äritegevuse rajamine, millega kaasneb mürahäiring;
- 3) kodukaku ja tamme-kirjurähni leiukohas (EELIS-s näidatud) on puude raie ja mürarikas ehitustegevus pesitsusperioodil (märtsist augustini) keelatud;
- 4) kui mõisaparki rajatakse uusi ehitisi (sh nt jalutusteid, istepinke, mänguväljakuid) tuleb kindlaks teha, et ehitised ei jää kodukaku olemasoleva pesapuu või potentsiaalse pesapuu (puu, millel on tunnuseid (nt räppetombud), et seda on kasutatud pesapuuna, aga hetkel ei ole see kasutuses) vahetusse lähedusse. Selleks tuleks teha eelnevalt koostööd ornitoloogiga;
- 5) kodukaku pesapuu või potentsiaalse pesapuu raie on keelatud;
- 6) perspektiivsetel segaotstarbega maa-aladel enne vanade hoonete või varemete (nt korstnate) lammutamist tuleb kindlaks teha, et need ei ole kasutuses kodukaku pesapaigana. Juhul kui on, võib lammutamistööd teha vaid väljaspool liigi pesitsusperioodi veendudes esmalt isendi(te) ohutuses.

Kaagvere mõisapargi (KLO1200229) ehitamise eritingimused:

- 1) keelatud on segafunktsiooniga maa-alale sellise tootmis- või äritegevuse rajamine, millega kaasneb mürahäiring;
- 2) pesitsusperioodil (märtsist augustini) tuleb tamme-kirjurähni leiukohas vältida mürarikast ehitustegevust ja puude raiet.

Lisaks eeltoodud tingimustele tuleb arvestada, et Mäksa (KLO1200233) ja Kaagvere (KLO1200229) mõisaparkide puhul on tegemist kaitsealuste parkidega, kus kehtivad looduskaitseaduses sätestatud piirangud Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määruses nr 64 sätestatud erisustega.

2.5.14 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA

Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri maa-ala, tootmise maa-ala ja/või transpordi maa-ala. Antud juhtotstarve annab paindlikkust kombineerida ja valida maakasutuste vahel. Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutuse juhtotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused, mis on täpsemalt kirjas peatükkide 2.5.10 „Äri maa-ala“, 2.5.11 „Tootmise maa-ala“ ja 2.5.20 „Transpordi maa-ala“ all.

2.5.15 SADAMA MAA-ALA

Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ja akvatoorium.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri, ühiskondlike ehitiste, puhke- ja virgestustegevuse, tehnoehitise ning transpordi maa-ala.

Sadamaregistri (2021) andmetel on Kastre vallas üks väikesadam nimega Ürgoru Paadisadam.

Planeeritud sadamad:

- Vana-Kastre külas (Kastre metskond 240 katastriüksus, 29101:001:0328) on Luunja sillast allavoolu planeeritud sadama maa-alale lubatud rajada kaubasadam;
- Mäksa külas (Agali katastriüksus, 50102:001:0023) on planeeritud erasadama rajamine;
- Mäksa külas (Pargi tee 7 katastriüksus, 50102:001:0068) on planeeritud avaliku väikesadama rajamine. Vaadeldavale sadama maa-alale kavandavad väikesadama ehitised on veesõidukite sildumiskoht (koos paadikanaliga), sadama teenindushoone(d), slipp ja parkla;
- Sarakuste külas (Sarakuste katastriüksus, 50102:001:0027) on sadama maa-alale planeeritud väikesadam;
- Veskimäe külas (Jõeääre katastriüksus, 50101:006:0161) on sadama maa-alale planeeritud väikesadam.

Veeseaduse kohaselt on igasugune setendi eemaldamine süvendamine, millega tuleb arvestada keskkonnalubade ja KMH vajaduse üle otsustamisel.

Väikesadamate arendamisel on otstarbekas ühitada erinevad kasutusotstarbed (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Tulenevalt turismipotentsiaalidest on eelnimetatud väikesadamate arenduse eesmärgiks pakkuda külalissadama teenusstandardit (Väikesadamate võrgustiku kontseptsioon 2014-2020, 2014). Oluline on tagada hea ligipääs nii veekogu poolt kui maismaalt.

Üldplaneering toetab Kastre valla väikesadamate arengut, kuna toimiva sadamate võrgustikuga kaasneb positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui ranna-asustuse püsimisele. Vastavalt valla arengukavale on oluline sadamate ja muu toetava taristu arendamine.

Sadama maa-ala kasutamise ja arendamise põhimõtted:

- 1) vastavalt looduskaitseadusele ei laiene kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele ja veeliiklusrajatistele kalda ehituskeeluvöönd;

- 2) parkimine tuleb lahendada sadama maa-ala katastriüksusel ja vastavalt normidele, omavalitsuse kaalutlusotsusel ja kirjaliku kokkuleppe alusel võib ka mujal;
- 3) sadamates peavad olema jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumiseks;
- 4) uute sadamate planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine, et analüüsida vee-elustikule ja/või kaldataimestikule ja/või linnustikule olulise negatiivse mõju avaldumise võimalikkust. Vajadusel tuleb algtatada KSH (või ka hiljem KMH) mõjuala ulatuse ja mõju suuruse täpsustamiseks ja leevendusmeetmete väljatöötamiseks. KMH käigus tuleb analüüsida negatiivse mõju avaldumise võimalikkust kultuuripärandile;
- 5) uute sadamate planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tuleb läbi viia liiklusuuring liikluskooormuse kasvu tuvastamiseks ja leevendusmeetmete väljatöötamiseks;
- 6) veekogu kallastel tuleb tagada arheoloogiapärandi säilimine oma algsel asukohal. Sellel eesmärgil tuleb sadamate arendus- ja süvendustöödel (ka olemasolevates väikesadamates) arendajal võtta kasutusele meetmed arheoloogiapärandi säilimiseks, teostada asjakohased uuringud ja mõjude hinnangud kultuuripärandile;
- 7) uue sadama rajamisel tuleb veekogu ökoloogilise seisundi ja veekvaliteedi kaitseks välistada reostusainete jõudmine veekogusse nii kaldapiirkonna kui põhja- ja pinnavee kaudu. Seega on arendajal vajalik rakendada meetmeid pinnase ja põhjavee saastamise vältimiseks;
- 8) juhul kui sadama kaevetööd tahetakse läbi viia vaadeldava mälestise alal või selle vahetus läheduses, tuleb kontakteeruda Muinsuskaitseametiga (ning vajadusel taotleda Muinsuskaitseametilt muinsuskaitse eritingimused), sest kaevetööde läbiviimisel on oht mälestist kahjustada. Mälestise kohal või selle vahetus läheduses võib kaevetööd läbi viia ainult muinsuskaitseameti spetsialisti vaatluse all ja juhendamisel;
- 9) Vana-Kastre küla kaubasadama, Mäksa küla erasadama ja Veskimäe küla väikesadamade arendustingimused:
 - süvendustööd tuleb teostada madalvee perioodil, mil vooluhulk on väike ning aeglase voolu tõttu on heljumi edasikanne allavoolu minimaalne;
 - süvendamiseks kasutatav tehnika peab olema tehniliselt korras ja ei tohi põhjustada täiendavat veereostust. Tehnilise rikke korral peab olema tagatud tekkinud reostuse kohene likvideerimine;
 - juhul kui jõesängist väljavõetavat materjali soovitatakse paigutada ümber pinnasele, tuleb kindlaks teha, et see ei ole reostunud ning et pinnase ümberpaigutamine ei kujuta ohtu keskkonnale;
- 10) Veskimäe küla väikesadamade arendustingimused:
 - piirkonnas leiduvate kaitsealuste käsitiivaliste kaitseks on oluline, et väikesadamade territooriumil kasutatakse vähem intensiivseid ja suunatud valgusteid, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte eemalolevate puude võrasid ja põõsaid. Öine liiga intensiivne valgustus on nahkhiirtele häiriv;

- sadama väljaarendamisel tuleb vältida ehitustegevust öösel. Samuti on soovitatav ehitusplatsi öösel mitte valgustada või kui selleks on vajadus, kasutada vähem intensiivseid ja suunatud valgusega valgusteid;
- 11) Sarakuste küla väikesadama arendustingimused:
- kasutada tuleb vähem intensiivseid valgusteid ning valgust ei tohi suunata otse puudele või põõsastele;
 - sadama maa-ala arendamiseks kasutada olemasoleva paadikanali lähiümbruses olevat lagedat ala ning puude raie on lubatud ainult äärmise vajaduse korral (nt ohutuse tagamiseks);
- 12) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Täpsemad parklate rajamise tingimused on toodud peatükis 5.1.3;
- 13) kohaspetsiifilised tingimused on toodud peatükkides 3-8.

2.5.16 RIIGIKAITSE MAA-ALA

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväärajatiste maa; harjutusväljaku maa.

Kastre vallas asuvad riigikaitseobjektid ja piiranguvööndid:

- Paluküla külas asub **Uniküla lasketiir**, mille piiranguvöönd on 2 000 m Lasketiiru katastriüksuse (18502:005:0028) piirist;
- Kastre valda Sarakuste ja Vana-Kastre külla ulatub Luunja vallas Sirgu külas asuva **Luunja linnaku** piiranguvöönd, mis on katastriüksuse piirist 2 000 m.

Lasketiiru ja õppevälja piiranguvööndisse ei ole võimalik müra leviku tõttu rajada uusi müratundlikke ehitisi (nt elamuid, puhkeotstarbelisi hooneid jms). Piiranguvööndis on soovituslik tootmise ja tööstuse arendamine.

Riigikaitse ehitise piiranguvööndisse kavandatavad ehitised ning kogu valda kavandatavad kõrge ehitised (sh tuulegeneraatorid) võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad ja ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitusteatist. Juhindudes seadustest tuleb Kaitseministeeriumiga kooskõlastada ka kõigi kõrgete ehitiste planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis.

Metsaseaduse § 36 alusel võivad Kaitseväge ja Kaitseliit kasutada riigimetsa riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb vastava piirkonna elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitse tegevusest tulenevate keskkonnanäringutega ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

2.5.17 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA

Mäetööstusmaa-alad on üldplaneeringuga määratud karjääride ja turbatootmise maa-alad, kus mäeeraldise teenindusmaa piires võivad asuda ka muud seda tootmist teenindavad ehitised.

Kaevandamisega seotud tegevuste osas jälgitakse tegevuste keskkonnasäästlikkust, minimaalset kahju loodusele ning suletavate karjääride (nende osade) korrastamist. Mäe- ja turbatööstuse maa-alale võib ehitada kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ning rajada tuulekaitseribasid ja tuulekaitsevööndeid. Maardlate kasutusele võtmine toimub õigusaktidest sätestatud korras. Kaevandamisega tuleb tagada, et keskkonnanäiringud oleksid võimalikult vähesed.

Põhjalik ülevaade Kastre vallas paiknevatest maardlatest on leitav lisa 5.

Maapõue ja maavara kaitsel ning kasutamisel lähtuda maapõueseadusest ning selle alusel kehtestatud muudest õigusaktidest. Maardlate kasutuselevõtt (muutumine mäetööstusalaks) on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktides sätestatud korras.

Maavarade kaevandamissoovi tekkimisel tuleb huvitatud isikul teha koostööd kohalike elanikega leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid (nt olemasoleva juurdepääsutee kasutamine erakinnistu kaudu, olemasoleva tee kandevõime tugevdamine jne).

Mäe- ja turbatööstuse maa-alale kehtivad üldised põhimõtted, mille kohta teeb kohalik omavalitsus kaalutlusotsuse ning esitab omapoolse arvamuse kaevandamisloa taotlusele:

- 1) maardlate kasutuselevõtul kaaluda väärtusi ja tuua argumentidena välja, mis on seotud väärtuslike põllumajandusmaadega ja väärtuslike maastikutega;
- 2) maardlate kasutusele võtmisel tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel, roheline võrgustiku aladel ja väärtuslikel põllumajandusmaadel. Kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas või on selleks muud mõjuvad põhjused, tuleb eelnevalt kaaluda kaevandamise mõju maastikukomponentidele keskkonnamõju eelhindamise või keskkonnamõju hindamise käigus ning rakendada maksimaalselt võimalikke leevendusmeetmeid (näiteks: tolmuva kate, müravall, kõrghaljastus, ajagraafiku kokkulepped kogukonnaga);
 - igakordsel geoloogilise uuringu ja kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb anda hinnang muuhulgas väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele ja põhjendatusele või esitada eksperthinnang, kus on toodud põhjendused, et tegemist ei ole väärtusliku põllumajandusmaaga;
 - kui maavaravaru soovitakse kaevandada väärtuslikul maastikul, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga;
- 3) kui kaevandustegevust kavandatakse arheoloogiatundlikule alale ning karjääri pindala on suurem kui 500 m², küsib KOV arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta arvamust Muinsuskaitseametilt;
- 4) uute karjääride rajamine ei ole soovitatav elamualade läheduses;

- 5) kaevandamistegevusel ei tohi põhjustada pöördumatuid muutusi veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule;
 - kui keskkonnanõu taotlusest lähtub, et kaevandamistegevuste käigus soovitakse kaevandada allpool põhjaveekihti on soovitatav teostada lisauuringuid¹¹ (näiteks kaevude veetasemete uuring), et vältida olulise negatiivse mõju ilmumine kohalikule veevarustusele;
- 6) joogivee kvaliteedi halvenemisel tuleb igal juhul lahendada elanike varustatus kvaliteetse joogiveega;
- 7) kaevandatud alad tuleb nõuetekohaselt korrastada, kusjuures kaevandatud ala peab olema korrastatud enne kaevandamisloa lõppemist. Korrastamise esmaseks eesmärgiks peab olema ohutuse tagamine inimesele ja keskkonnale kõige laiemas mõttes, andes ühtlasi maale metsamaa, veekogude maa-ala või muu tarbimisväärsel või tunnustatud väärtusega maa (kaasa arvatud nt virgestustegevuse maa-ala) kasutamise otstarbe. Prioriteetseks suunaks on ala korrastamine ja kujundamine rohevõrgustikku kuuluvaks alaks, mis omab sidusust ümbritsevate rohevõrgustiku elementidega. Seejuures peab väljatöötatud lahend olema kestlik ja võimalikult vähese hooldusvajadusega. Korrastamise eesmärgid ja nõuded peavad olema kooskõlas maavara tüübiga. See tagab majanduslikult ning keskkonnahoidlikult optimaalse lahenduse;
- 8) maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada maardlatele ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisega kaasnevale liikluskoormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigimaantee) kandevoime tugevdamine ja muuta teed tolmuabaks;
- 9) täpsustada arvamuse andmisel karjäärile juurdepääsemiseks vajaliku avalikult kasutatava tee tolmutõrje tingimusi. Soovitatavalt tuleks tolmutõrjet teha kui majavaliduse kaugus teest on vähem kui 100 meetrit. Tolmutõrjet tuleks teostada kaevandusest materjali väljaveo perioodidel. Tolmutõrje korraldamisel peab see vastama Transpordiameti nõuetele tolmutõrje teostamise kohta;
- 10) seni kuni lubadega kaevandamiseks antud maavaravaru peetakse piisavaks (maavaravaru jätkub eeldatavalt vähemalt 10 aastaks ehk varustuskindlus on tagatud), ei ole uute karjääride avamine ja maardlate kasutusse võtmine soovitatav;
- 11) uute mäeeraldiste puhul on soovitatav tagada olemasoleva kõrghaljastuse säilimine mäeeraldiste ja avaliku tee (maantee, raudtee, kergliiklustee) vahel minimaalselt 25 meetri laiuse kaitsehaljastuse ribana, et tagada looduslik keskkond;
- 12) uue või laiendatava karjääri vahemaa elamutega ja ärihoonetega (nende ärihoonetega, mille tegevuse puhul on oluline klientide heaolu) on soovitatavalt vähemalt 100 m. Müraõnnetekke vältimise vajalikkuse osas langetatakse põhjendatud kaalutusotsus;
- 13) kaevandamisprotsess tuleb läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevandamise tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse.

¹¹ Lisauuringute teostamise vajalikkuse üle langetab lõpliku otsuse loa andja.

2.5.18 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA

Jäätmekäitluse maa-ala on on jäätmete kogumise, taaskasutamise ja kõrvaldamise maa-ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa-ala.

Lubatud kõrvalotstarbed: transpordi maa-ala ning tehnoehitise maa-ala.

Jäätmekäitluse maa-alaks ei loeta ala kuhu on paigutatud jäätmete kogumiskoht, konteinerit või muud mahutid, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitisi või teistsaldatavaid hoiukohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitisi, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks.

Jäätmekäitluse maa-alade kavandamisel ei tohi jäätmekäitlusega seotud piirangud ulatuda naaberkinnistutele ilma maaomanike nõusolekuta (Keskkonnaamet kaasab piirinaabreid keskkonnaloa taotluse menetlusse).

Jäätmekäitluskohana käsitletakse ka haritavaid maid, kus taaskasutatakse jäätmeid (tuhka) mullaviljakuse parandamise eesmärgil. Tegevus peab vastama õigusaktides kehtestatud nõuetele. Jäätmekäitluse maa-ala planeerimisel tuleb jälgida peatükis 5.2.7 "Jäätmekäitus" toodud põhimõtteid.

Maakasutuse konkreetsed arengusuunad:

- 1) Lange külla planeeritud jäätmekäitluse maa-aladele on lubatud lisaks jäätmekäitluse tegevuste arendamisele ka päikesepaneelide ja -pargi rajamine.

2.5.19 TEHNOEHITISE MAA-ALA

Tehnoehitiste maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.

Tehnoehitise maa-ala planeerimisel tuleb jälgida peatükis 5.2 „Tehnovõrgud ja -rajatised“ toodud tingimusi.

2.5.20 TRANSPORDI MAA-ALA

Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonidega, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.

Transpordi maa-ala planeerimisel tuleb jälgida peatükis 5.1 „Transpordivõrk“ toodud tingimusi.

3. Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused

Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud looduskaitseaduses toodud erisustel. Ehituskeeluvööndi laius on toodud looduskaitseaduses.

3.1 Avalikult kasutatavad veekogud

Avalikult kasutatavate veekogude nimekiri on vastu võetud 09.12.2021 Vabariigi Valitsuse korraldusega nr 426 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kehtestamine“. Veekogu avalik kasutamine on suplemine, veesport, veel ja jääl liikumine, kalapüük, veevõtt ning muul viisil veekogu kasutus, mis vastavalt veeseadusele ei ole vee erikasutus. Mootorsõidukiga vees või jääl liikumine ei ole veekogu avalik kasutus.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Melliste järv (KKR kood VEE2050110) ja Issaku järv (VEE2094810) avalikult kasutatavateks veekogudeks. Veeäärsetel katastriüksustel tuleb tagada ligipääs kallasrajale.

3.2 Üleujutus

Üleujutusosal (Emajõe ääres 1% üleujutustõenäosusega veetaseme piirist jõe poole) on enne ehitustegevuse planeerimist ehitusgeoloogiliste uuringute tegemine kohustuslik.

3.2.1 SUURTE ÜLEUJUTUSALADEGA SISEVEEKOGUD

Keskkonnaministri 28.05.2004 vastu võetud määruse nr 58 „Suurte üleujutusosade siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ kohaselt on **suurte üleujutusosade siseveekogusid** Kastre vallas kaks:

- Ahja jõgi Lääniste sillast suudmeni;
- Suur-Emajõgi koos vanajõgedega kogu ulatuses.

Uute hoonete kavandamine ei ole üldjuhul lubatud üleujutusosal. Erandiks on:

- sadama hooned;
- riigikaitse ja päästeasutuse hooned;
- hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatav uus hoone;
- üldplaneeringu maakasutuse joonisel ptk-s 2.5.2 kuni 2.5.20 määratud juhtotstarbega alad;
- olemasoleva hoone esmakordne laiendus juhul, kui laienduse maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva hoone kubatuurist;
- pinna- ja põhjavee veehaardega seotud hooned;
- reovee puhastamisega seotud hooned;
- hüdrograafiateenistuse ja seirejaamaga seotud hooned;
- kalakasvatusega seotud hooned.

Uusi hooned on lubatud Emajõe kaldaalale püstitada vaid üldplaneeringuga Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piirile vastavast maapinna looduslikust (mitte inimtekkeline) absoluutkõrgusest kõrgemale. Eelnev tähendab, et uute hoonete ehitamisel ei ole üldjuhul lubatud maapinda tõsta, vaid ehitamiseks sobiliku ala määramisel tuginetakse kaldaala maapinna looduslikele, inimtegevusest mõjutamata kõrgusandmetele.

Erandina ei kehti eelnev tingimus maakasutuse joonisel elamu maa-ala või eritingimustega elamu maa-ala juhtotstarbega aladel, kus on kohustuslik ehitatavate eluhoonete minimaalne ± 0.00 absoluutkõrgus tõsta 1% tasemele. Soovitav on seda ehituskõrgust järgida ka teiste ehitiste ja rajatiste puhul. Madalama ehituskõrguse puhul tuleb arvesse võtta üleujutusest tuleneda võivaid riske. 1% üleujutustõenäosusega veetaseme järgimise kohustus ei kehti juba kehtestatud detailplaneeringutele.

Minimaalne ± 0.00 absoluutkõrgus on toodud tabelis 1 (1% üleujutustõenäosusega veetase¹²) ja lisa 6.

Üleujutusala 1% üleujutustõenäosusega veetaseme joone täpne kulgemine tuleb igakordselt täpsustada eraldi uuringuga.

Kui Emajõe 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piir on veepiirile lähemal kui Emajõe ehituskeeluvöönd, tuleb vastavalt looduskaitseadusele taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Tabel 1. 1 % üleujutustõenäosusega veetase Emajõe ääres.

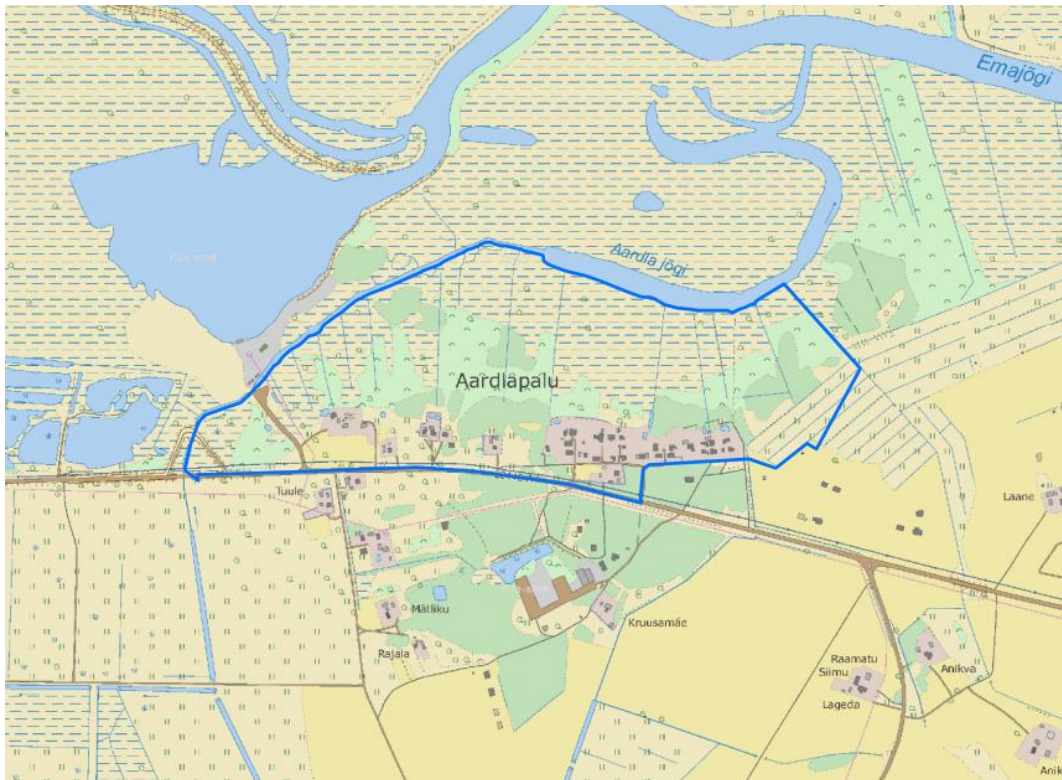
Km	Emajõgi Tartu piiri äärest alates	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kõrgus (m)	33.51	33.43	33.36	33.29	33.23	33.16	33.095	33.028	32.96	32.89	32.825	32.758

Km		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Kõrgus (m)		32.69	32.623	32.555	32.488	32.42	32.353	32.285	32.218	32.15	32.083	32.05

3.2.2 ÜLEUJUTUSE RISKIPIIRKONNAD

Üleujutusala riskipiirkonnaks Kastre vallas on Aardlapalu küla, Haaslava küla, kus asub Emajõgi ning Aardla polder (skeem 4). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi koostatud aruandele "Üleujutusega seotud riskide hindamine" seab Aardlapalu küla üleujutus reaalsesse ohtu inimese elu ja tervise oma kodus.

¹² 1% üleujutustõenäosusega veetaseme (üleujutus 1x100 aasta jooksul) määramiseks on aluseks võetud Tartu ja Praaga hüdromeetriaamade andmed ning vastavalt Emajõe langule on määratud veetasemed iga ühe kilomeetri tagant.



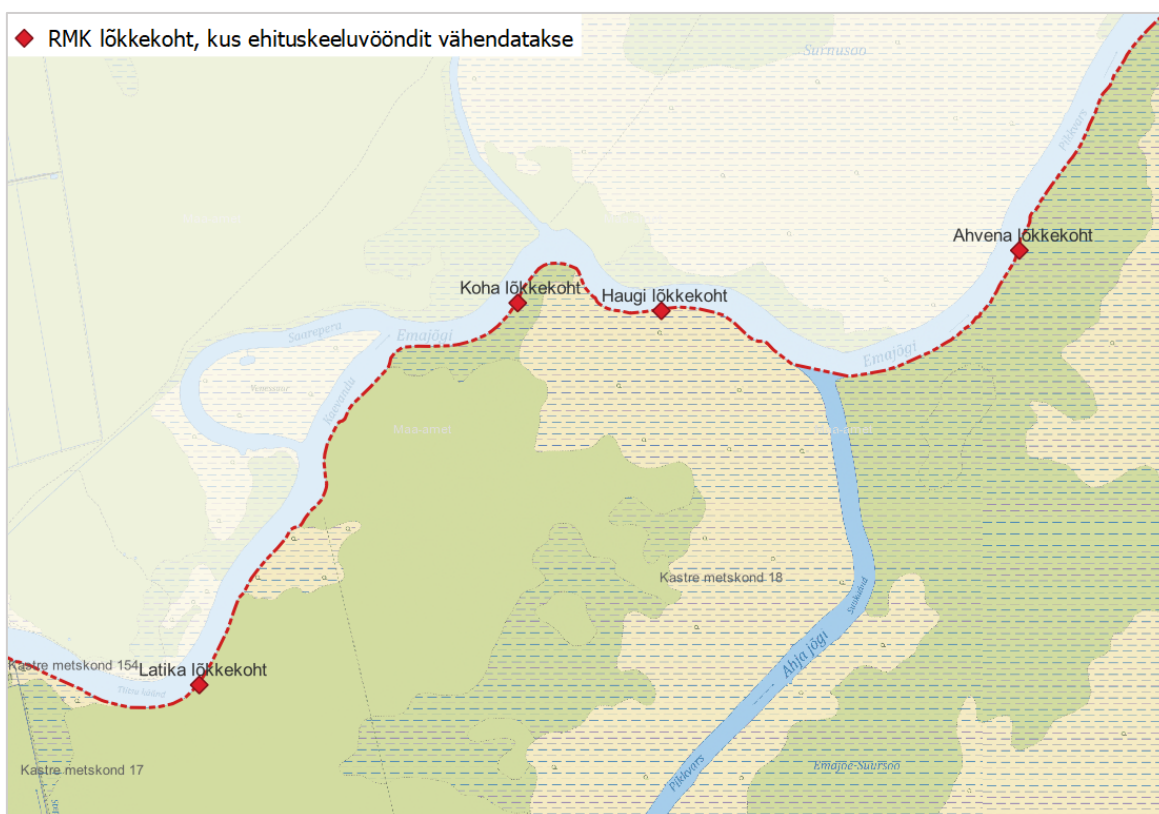
Skeem 4. Üleujutuse riskipiirkond on tähistatud skeemil sinise joonega (Andmed: Maa-amet, 2023).

Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud EELIS andmete põhjal töötavad paisud. Paisu purunemisel on üleujutusohu allavoolu paiknevatele hoonetele ja teedele. Teede ärakande korral võib katkeda ühendus asustussuusega.

3.3 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Üldplaneeringuga vähendatakse ehituskeeluvööndit:

- 1) Emajõe (VEE1023600) Kastre külas Kastre metskond 18 katastriüksusel (50101:007:0009) põhikaardile kantud veepiirini neljas erinevas kohas 200-300 m² alal (skeem 5). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale paadi kinnitusvaiade, infosildi, lõkkeaseme tulekindla aluse, telkimiskoha ja priimuse/väligrilli paigaldamise koha rajamiseks. Tegemist on olemasolevate RMK lõkkekohtadega, mida on vajalik seadustada. Täpsed lõkkekohtade asukohad on:
 - 1) Laitika lõkkekoht X: 6475637.85, Y: 682635.47;
 - 2) Koha lõkkekoht X: 6476789.97, Y: 683596.99;
 - 3) Haugi lõkkekoht X: 6476770.29, Y: 684034.08;
 - 4) Ahvena lõkkekoht X: 6476942.01, Y: 685108.61.



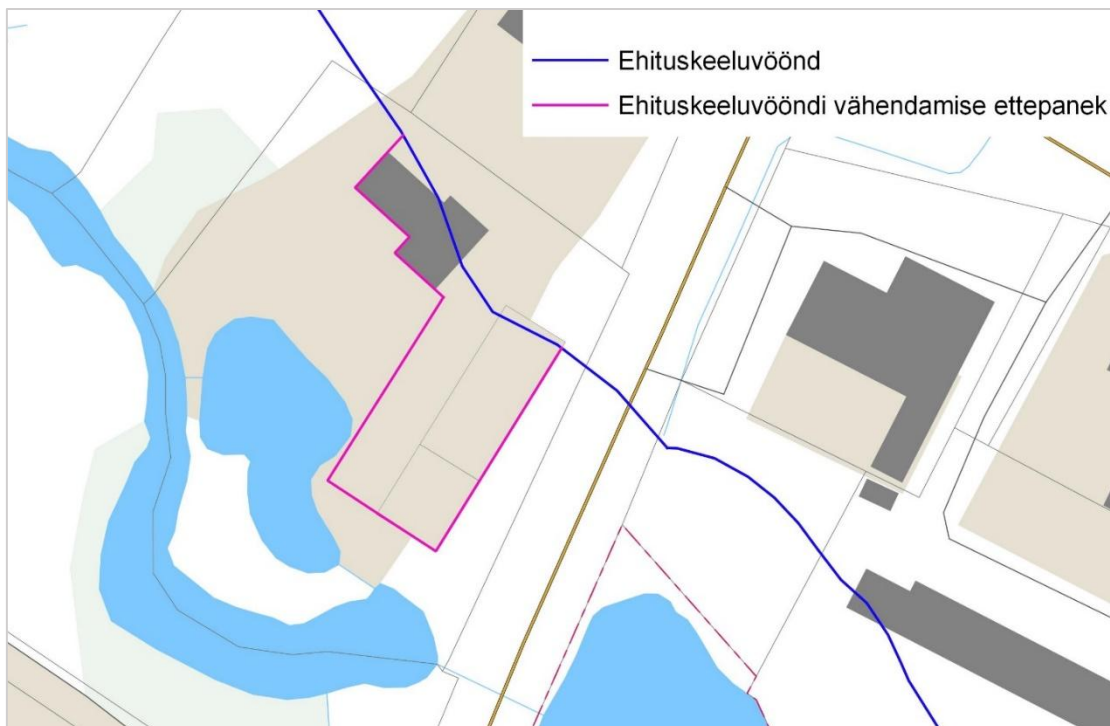
Skeem 5. RMK lõkkekohad, kus ehituskeeluvööndit vähendatakse.

- 2) Ahja jõel (VEE1047200) Kastre külas Randumiskoha katastriüksusel (29101:001:0431) põhikaardile kantud veepiirini (skeem 6). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale paadi kinnitusvaiade, infosildi ja lõkkeaseme tulekindla aluse rajamiseks.



Skeem 6. Ehituskeeluvööndi vähendamine Ahja jõe kaldal Kastre külas.

- 3) Mõra jõel (VEE1045700) Roiu alevikus Männi tn 13 (18502:003:0336) katastriüksusel skeemil 7 näidatud ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik hetkel varemtes hoone asukohale puhkemaja rajamiseks ning antud hoone laiendamiseks. Olemasolevas hoones asub elamu.



Skeem 7. Ehituskeeluvööndi vähendamine Mõra jõe kaldal Roiu alevikus.

Detailplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndid

Detailplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndid jäävad kehtima. Ehituskeeluvööndit on vähendatud tabelis 2 esitatud detailplaneeringutega.

Tabel 2. Detailplaneeringutega vähendatud ehituskeeluvööndid.

Planeeringu nimetus	Küla/alev	Keskkonnaameti EKV vähendamise nõusoleku kirja/asja nr	Kehtestamise otsus
Veskimäe külas asuva Väike-Tooma kinnistu ja lähiala detailplaneering	Veskimäe küla	14-9/09/27017-3	Mäksa Vallavolikogu 26.02.2010 otsus nr 9
Tartumaa, Mäksa vald, Sarakuste küla Sarakuste kinnistu detailplaneering	Sarakuste küla	14-9/09/36544-3	Mäksa Vallavolikogu 18.04.2011 otsus nr 15
Kalda 2 kinnistu ja lähiala randumisala detailplaneering	Veskimäe küla	7-13/16/2125-2	Mäksa Vallavolikogu 20.06.2016 otsus nr 31
Mõraoja 1 kinnistu, Kurepalu küla, Tartu maakond detailplaneering	Kurepalu küla	4806	Haaslava Vallavolikogu 24.03.2005 otsus nr 8

Haaslava vald, Haaslava küla, Lohu nimelise kinnistu detailplaneering	Haaslava küla	3385	Haaslava Vallavolikogu 19.06.2009 otsus nr 13
Arakapõllu maaüksuse detailplaneering	Kitseküla küla	JT/14-9/13/2536-4	Haaslava Vallavolikogu 28.11.2013 otsus nr 10
Oja tn 1 kinnistu detailplaneering	Roiu alevik	JT/14-9/13/29738-4	Haaslava Vallavolikogu 27.08.2014 otsus nr 25
Sillaotsa põhikool maaüksuse detailplaneering	Päkste küla	7-9/16/12699-4	Haaslava Vallavolikogu 15.02.2017 otsus nr 90

3.4 Ehitusjoone määramine Kurepalu külas

Looduskaitseaduse § 38 p 4 lg 1¹ sätestab, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Ehitusjoon nimetatud sätte mõistes saab kujuneda üksteisega lähestikku paiknevate õiguslikel alustel püstitatud hoonete baasil tiheasustusalal või kompaktse asustusega alal. Antud sättest lähtuvalt on üldplaneeringuga määratud Kurepalu külas Kurepalu järvega (VEE2084500) ja Mõra jõega (VEE1045700) piirnevatel katastriüksustel ehitusjoon (skeem 8).

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et vaadeldaval alal on lubatud laiendada suvilaid, mis on ühendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrku. Alale on lubatud kuni 7,5 m kõrguseid hooneid ning maksimaalne täisehitusprotsent on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega 20% ja maksimaalseks ehitisaluseks pinnaks 800 m². Põhihoone maksimaalne kõrgus on 9 m. Lisaks tuleb uute hoonete ehitamisel ja laiendamisel järgida peatükis 2.5.2 toodud nõudeid.



Skeem 8. Üldplaneeringuga määratud ehitusjoon Kurepalu külas Kurepalu järvega (VEE2084500) ja Mõra jõega (VEE1045700) piirnevatel katastriüksustel.

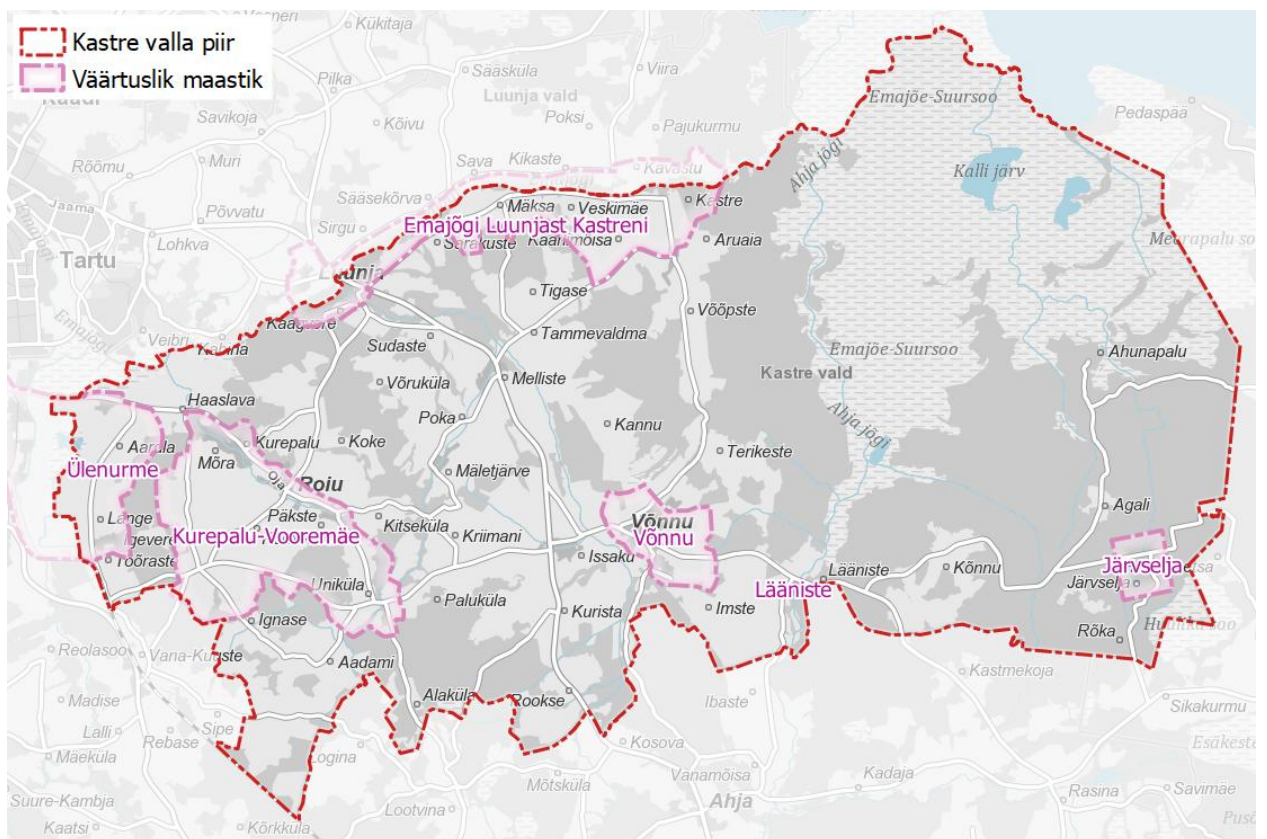
4. Väärtused

4.1 Väärtuslikud maastikud

Väärtuslikud maastikud on määratud Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+, kus maastike hindamise ja määratlemise aluseks olid põhiliselt viit tüüpi väärtused: kultuurilis-ajalooline, looduslik, esteetiline, rekreatiivne ja turismipotentsiaal ning identiteediväärtus. Maakonnaplaneeringu lahenduse kohaselt on Kastre vallas kokku viis väärtuslikku maastikku, neist neli on kohaliku ja üks maakondliku tähtsusega.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek lisada Tartumaa maakonnaplaneeringus üks kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik – Lääniste (p [12](#)).

Kastre valla väärtuslikud maastikud on toodud skeemil 9 ning väärtuste ja piirangute joonisel. Maastike täpsem kirjeldus on antud lisas 7.



Skeem 9. Kastre vallas paiknevad väärtuslikud maastikud.

Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) säilitada võimalusel ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
 - hajaasustuses eelistada ajalooliste hoonete korrastamist ja hävinud hoonete asemel uute hoonete ehitamist talukohtadele;
- 2) uute ehitiste kavandamisel või vanade ümberehitamisel arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadi ja -traditsioonidega ning tuleb jälgida, et uuendus ei rikuks maastiku üldilmet;
- 3) vältida mobiilside mastide ja tuulegeneraatorite, päikeseelektrijaamade või muud maastikus domineeriva objekti rajamist väärtuslikule maastikualale ja kaunite vaadete vaatesektoritesse;
- 4) kui väärtuslikul maastikul soovitakse kaevandada maavaravaru, siis tuleb hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikule maastikule ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku maastikuga;
- 5) päikeseelektrijaamade rajamine ei ole väärtuslikel maastikele lubatud.

4.2 Ilusad teelõigud ja vaatekoridorid

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on ära toodud vaatekoridorid ja ilusate vaadetega teelõigud.

Ilusa vaatega teelõikude piirkondades tuleb rohkem tähelepanu pöörata maastike hooldamisele ja kujundamisele. Teelt avanevad vaated tuleb võsast puhtana hoida. Säilitada kaunid teelõigud oma ajaloolise olemusega ning vältida teelt avanevate vaadete sulgemist.

Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline.

Tingimused vaatekoridoride säilitamiseks:

- 1) üldplaneeringus näidatud vaatekoridorid tuleb säilitada;
- 2) vaadete avamiseks tuleb eemaldada vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele-lindudele ning on olulised kallaste erosiooni vältimiseks. Vaatekohtade avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealas kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaid vähemalt üle aasta. Säilitada kaunid teelõigud oma ajaloolise olemusega ning vältida teelt avanevate vaadete sulgemist;
- 3) kaldaäärsete alade hoonestuse laienemisel tuleb ära näidata veekogule avanevate vaadete asukohad detailplaneeringus või projektis.

4.3 Kultuuriväärtuslikud objektid

Kultuurimälestis on riigi kaitse alla võetud kultuuriväärtusega kinnis- või vallasasi, selle osa, asjade kogum, maa-ala või ehituslik kompleks. Mälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseseadus.

Mälestistel ja nende kaitsevööndites tegutsemisel tuleb lähtuda muinsuskaitseseadusest.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine.

Mälestistel ja kaitsevööndites ei ole maa senine sihtotstarbeline kasutus üldjuhul keelatud, kuid neil aladel tuleb arvestada seadusest tulenevate kitsendustega. Maakasutuse piirangud sõltuvad mälestise olemusest ja tüübist, arheoloogiamälestistel on kitsendused seotud kaeve- ja muude pinnasetöödega, samuti raietöödega, sest nende tegevuste käigus on oht kahjustada mälestise arheoloogilist kultuurikihti (pinnast) või mälestisele omast keskkonda. Reeglina on suurema ulatusega mälestistel (nt asulakohad) võimalik maa aktiivsem kasutus (nt maaharimine), väiksematel objektidel (kivikalmed, kääpad, kivid, kalmistud) passiivsem kasutus (heinamaa, karjamaa, metsamaa). Lisaks muinsuskaitse väärtustele võimaldavad arheoloogiamälestised aktiivse põllumajanduse piirkondades tagada suurte põllumassiivide liigendatust, mis on oluline ökoloogilise mitmekesisuse ja elurikkuse säilimiseks.

Kinnismälestised on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele kultuurimälestiste riikliku registri alusel ning tabelina on toodud lisas 8.

Eelistada kultuurimälestiste (ehitismälestiste) kasutusel hoidmist ja vajaliku funktsiooniga sobitamist uute hoonete kavandamisele.

Suuremate maastikku muutvate rajatiste, sh teede, karjäärde vms kavandamiseks tuleb tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga eesmärgiga tagada arheoloogiapärandi säilimine, kuna mälestiste kaitse alla võtmise ettepanekute (teadete) kontrollimine ja kaitse alla võtmise menetlemine on aeganõudev tegevus.

Piirkondlike ajalooliste ja kultuuriliste väärtuste teadvustamiseks on üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel kajastatud valla aladel leiduvad pärandkultuuri objektid. Põhiliselt on tegemist põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskividega jms.

4.3.1 ARHEOLOOGIAPÄRANDIRIKKAD ALAD

Muinsuskaitseameti poolt koostatud arheoloogiapärandirikaste alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski, kuid arvestada tuleb sellega, et seni avastamata ja prognoosimata muistiseid võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlike alasid. Seetõttu:

- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) tuleb alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKS § 31 lg 3);
- 2) arheoloogiapärandirikastel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused (vt § 31).

Arheoloogiapärandirikaste alade analüüs on toodud lisas 13 ning alad on kantud väärtuste ja piirangute joonisele.

4.4 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid

Miljööväärtuslike hoonestusaladena käsitletakse üldplaneeringus alasid, kus miljööd määrav arhitektuur, haljastus, tänava- või teedevõrk või katastriüksuste struktuur on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. Paljudel juhtudel tähendab see, et väärtuslik pole mitte iga maja või objekt üksinda, vaid neist kujunev ansambel või kooslus.

Miljööväärtusliku objektina on välja toodud hoone, mis on linnaehituse- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud ning säilitamist väärivad kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loominguga või ehitise tüübi silmapaistev näide.

Üldplaneeringuga on määratud **miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks:**

- Kastre mõisa peahoone ja pargi piirkond koos abihoonetega;
- Kriimani mõisa peahoone ja pargiala.

Üldplaneeringuga on määratud **miljööväärtuslikuks objektis:**

- Issaku karjamõisa peahoone.

Miljööväärtuslike hoonestusalade ning objektide kaitse- ja kasutustingimused:

- 1) üldjuhul kuuluvad hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal ja miljööväärtuslikud objektid restaureerimisele (taastamisele) või rekonstrueerimisele (ümberehitamisele) või olemasoleva hoone eeskujul koopiahoonena rekonstrueerimisele (ümberehitamisele);
 - eranditeks on ekspertiisiga kinnitatud hoone väga halb tehniline seisukord. Kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine olemasolevate hoonete mahtu ja ümbritsevasse arhitektuuri sobituva hoonega (koopiat ei ole soovitatav ehitada);
 - lammutamise teostamisele peab eelnema lammutusprojekti koostamine, milles on määratletud taaskasutusse suunatavad materjalid ja detailid;
- 2) uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust sobitada olemasolevaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla (projekteerimistingimuste või detailplaneeringu koostamisel analüüsida ja tuua välja ühisosa ja harmoonia printsiipidele vastavad meetmed) ning ei rikutaks pöördumatult mõisakompleksi väärtusi;
- 3) hoonete rekonstrueerimisel arvestada kohalike ehitustraditsioonidega ning kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale. Algupärast matkivate materjalide (näiteks vooderplast, teraskivi, trapetsprofiilplekk seinas vms) ja ajaloolise miljöoga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine miljööväärtusega hoonestusalal ei ole lubatud;
- 4) tuleb säilitada ja hooldada vanu parke ja puiesteid põhimõttel, et säiliks algupärane stiil, suuremate tööde korral konsulteerida arboristi või muu haljastuspetsialistiga;
- 5) kõrghaljastuse mahavõtmine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega;
- 6) elektrikilpide, antennide (v.a piksekaitse) ja muude tehniliste seadmete (sh õhksoojuspumpade), päikesepaneelide ja juhtmete paigaldamine hoone peafassaadidele, nende ette ning hoone vaadet kahjustavatele kohtadele katusel ei ole lubatud;
- 7) miljööväärtuslikel aladel ei ole lubatud suurtootmise planeerimine.

4.5 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on säilitada nende sihipärane põllumajanduslik kasutamine. Keskmisest kõrgema boniteediga (40 hindepunkti) põllumajandusmaa, kui piiratud ja taastumatu ressurss, on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumajandusmaade kaardikiht, mida on üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud. Võrreldes maakonnaplaneeringuga on eemaldatud väärtuslikud põllumajandusmaad osaliselt tiheasustusalade piiridest ning juba metsastunud aladelt. Väärtuslike põllumajandusmaadena käsitletakse alasid, mis on suuremad kui 2 ha.

Maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on määratud üldistatult ja ei lähtu põllumajandusmaa kohapõhisest väärtusest (boniteedist). Seetõttu võib kohati põllumajandusmaa tegelik väärtus olla madalam maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist (nt mullaareaal on väiksem või tegemist künkliku erodeerunud maastikuga). Sellest tulenevalt on hilisemas etapis

Üldplaneeringu elluviimisel lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel üldplaneeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Uuringu tulemusel välja arvatud maa-aladele ei laiene käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.

Väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimused:

- 1) väärtuslikud põllumajandusmaad hoida põllumajanduslikus kasutuses ja harimiskõlblikena;
- 2) väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil. Mittepõllumajanduslikuks otstarbeks ei arvata maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste püstitamist;
- 3) väärtuslikul põllumajandusmaale võib mullastiku kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või puudesalu;
- 4) üksikelamu rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud, kui on tagatud tervikliku põllumassiivi säilimine ning on arvestatud järgmiste tingimustega:
 - üldjuhul on lubatud rajada uushoonestust vanadele talukohtadele;
 - üksikelamu õueala suurus tohib olla kuni 10% katastriüksuse pindalast aga mitte suurem kui 0,6 ha;
 - lubatud on rajada üksikelamu koos abihoonetega, kui lähima olemasoleva hooneni jääb vähemalt 100 meetrit;
- 5) välistada ei saa väärtuslike põllumajandusmaade all paiknevate keskkonnaregistris arvel olevate maavarade kaevandamist. Igakordsel kaevandamisloa taotluse menetlemisel tuleb anda hinnang mh väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele ja põhjendatusele;
- 6) väärtusliku põllumajandusmaa ja riigitee koridori kattuvuse korral ei saa välistada riigitee ehitamist;
- 7) väärtuslikele põllumajandusmaadele ei planeerita ehitustegevust (v.a üksikelamu rajamist);
- 8) väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud päikeseelektrijaamade rajamine.

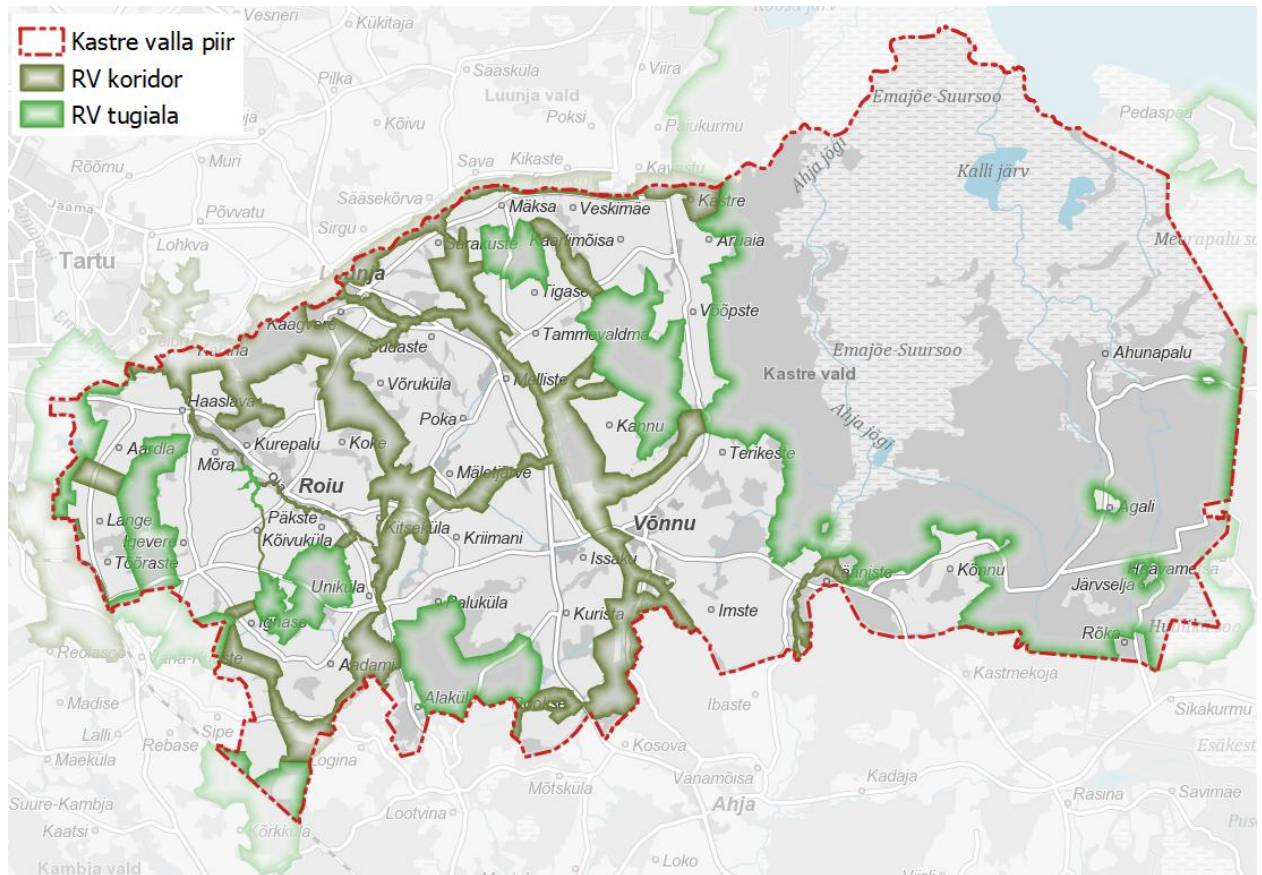
4.6 Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine, rohemajanduse (sh puhkemajanduse) edendamine.

Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest ning on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad koridorid.

Üldplaneeringuga on täpsustatud Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku piire Kastre valla territooriumil ([p 12](#)) ja kasutustingimusi lähtuvalt üldplaneeringu täpsusastmest (skeem 10).

Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud tulenevalt looduskaitseaduses, kaitse-eeskirjades ja kaitsekorralduskavades sätestatud tingimustest.



Skeem 10. Kastre valla rohevõrgustiku tugi- ja koridoreid.

Rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused:

Üldine:

- 1) looduslike ja/või pool-looduslike alade¹³ osatähtsus ei tohi langeda alla 90% tugi-ala pindalast;
- 2) säilitada maastikuline mitmekesisus, oluline on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) säilimine;
- 3) roheline võrgustik tugevdamiseks tuleb säilitada põllumaade vahel paiknevad metsatukad metsamaana, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilises protsessis;
- 4) roheline võrgustik aladel paiknevate puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et inimtegevusest lähtuv mõju looduskeskkonnale oleks minimaalne (tuleb piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, lahendada prügi käitlemine, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms) ning et ei takistata rohevõrgustiku toimimist.

¹³ Looduslike ja poollooduslike alade arvestamisel on soovitatav lähtuda järgmistest Eesti Topograafilise andmekogu (ETAK) kõlvikutest: E_306_margala_a, E_305_puittaimestik_a, E_304_lage_a, E_202_seisuveekogu_a ja E_203_vooluveekogu_a.

Arendustegevus ja ehitamine:

- 1) uute elamualade kavandamine rohevõrgustiku tugialadele ei ole lubatud;
 - rohevõrgustiku koridori on uute elamualade rajamine lubatud, kui järgitakse kõiki üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku tingimusi;
- 2) hoonekomplekside õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 200 m;
 - tingimus ei kehti ehitamisel endisele talukohale ega sadama hoonetele;
- 3) rohevõrgustiku aladele arendustegevuse kavandamisel ei tohi rohevõrgustiku koridore ega tugialasid läbi lõigata;
 - tingimus ei kehti sadama ehitisele;
- 4) roheline võrgustiku struktuuri olulist muutmist (tugialal enam kui 10 ha maakasutuse muutmise) ettenägeva tegevuse kavandamisel tuleb viia läbi keskkonnamõju eelhindamine või keskkonna ekspertiis;
- 5) rohevõrgustikuga kaetud hajaasustusega alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2 ha (v.a tehnoehitise maa-alad), väiksemaid katastriüksusi on lubatud hoonestada ainult juhul, kui nad on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist ja täidetud on kõik teised rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused;
- 6) roheline võrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, kuid see ei tohi hõlmata rohkem kui 0,4 ha suurust maa-ala;
- 7) uute teede planeerimisel ja projekteerimisel või olemasolevate teede rekonstrueerimise projekteerimisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohtades (kus tee lõikub rohevõrgustiku tugialaga või koridoriga) ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;
 - ökoduktide kavandamisel arvestada, et ökodukti kavandamine peab olema terviklik ning võimaldama loomade läbipääsu ka paralleelselt/lähestikku kavandatud taristuobjektide puhul;
 - maantee äärte tarastamisel on oluline, et tagataks loomade liikumine tugiala siseselt või tugialade vahel, st koridoride toimine;
- 8) päikseparkide rajamine ei ole rohevõrgustiku tugialadele lubatud;
- 9) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (eksperthinnang või -arvamus) koostamist vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamise kindlustamiseks. Uuringu tellib vallavalitsus asjast huvitatud isiku poolt rahastatuna. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest või projekteerimistingimuste väljastamisest, kui ilmneb, et kavandatud tegevus ohustab rohevõrgustiku toimimist;
- 10) kui rohevõrgustikule rajatakse objekt või kavandatakse tegevust, millele tulenevalt KeHJS-st on kohustus koostada eelhinnang, KMH või KSH, tuleb hindamise käigus hinnata objekti või tegevuse mõju rohevõrgustikule ning kavandada meetmed võrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks. Juhul, kui uus taristu (nt elektriliinid, mastid, jäätmehoiulad)

kavandatakse rohevõrgustiku alale, tuleb hindamisel kaaluda selle alternatiivseid asukohti (eriti uute maantee puhul) arvestades rohevõrgustiku eesmäärke;

- 11) roheline võrgustiku tugialadele ja koridoridesse ei ole lubatud olulise ruumilise mõjuga ehitiste¹⁴ kavandamist.

Kaevandamine (mäe- ja turbatööstuse maa-alad):

- 1) karjääri teenindusmaal ja selle lähiümbruses kavandatavad raied on soovitatav teostada etappidena, et säilitada võimalikult palju metsa ja vältida mürakoridoride tekkimist;
- 2) kaevandamistegevuse lõpetamise järgselt tuleb ala korrastada ning arvestada sobivusega rohevõrgustikku (avalik kasutus või looduslik seisund);
- 3) pärast karjääride korrastamist ei tohi karjääride nõlvad olla takistuseks suurulukite liikumisele.

4.7 Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele ning lisas 9.

Kaitsealadel, püsielupaikades ja kaitstava looduse üksikobjektide puhul lähtub kaitsekord kaitse-eeskirjast. Hoiualade, püsielupaikade ja kaitsealuste liikide leiukohtade kaitse lähtub LKS-es sätestatud tingimustest ning piirangutest.

Ehitustegevust kaitstaval loodusobjektil reguleerib vastavalt looduskaitseadusele või kaitse-eeskiri. Ehitada saab ainult neid ehitisi ja teha saab ainult neid maakorraldustoiminguid, mida kaitse-eeskiri või looduskaitseadus võimaldab. Kaitstavatel loodusobjektidel on vaja küsida ehitustegevuseks, sh vaba ehitustegevuse korral, kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekut.

4.7.1 KOHALIKU OMAVALITSUSE TASANDIL KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava kaitseala moodustamiseks (alade täpsed asukohad on toodud väärtuste ja piirangute joonisel):

- **Paluküla-Alaküla piirkonnas-** alal asub mitmeid muinsuskaitselisi väärtusi nagu Alaküla linnamägi ja kaks arheoloogiatundlikku ala, kus on suur tõenäosus arheoloogilisteks leidudeks. Lisaks asub alal mitmeid I, II ja III kaitsekategooria kaitsealuseid liike ning väärtuslikke metsakooslusi. Piirkonna kõige suuremaks väärtuseks on ala künklik ja mitmekesine reljeef. Paluküla-Alaküla piirkond on aktiivselt kasutuses nii ümbruskonnas elavate kui ka kaugemal elavate inimeste (peamiselt Tartu linnas) poolt vabaajaveetmise kohana. Mägesid ja metsateid kasutatakse aktiivselt suvel maastikurastastega sõitmiseks, samuti ratsutamiseks ning talvel ka

¹⁴ Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri on toodud Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 vastu võetud määruses nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“.

lumesaanidega sõitmiseks. Mitmekülgne reljeef ja ajalooline inimtegevus on väikesele alale loonud palju erinevaid looduslikke kooslusi, mis muudavad ala meeldivaks puhkajatele, loob suurepärase keskkonda militaartegevuste harjutamiseks, kuid võimaldab elukeskkonda ka elusloodusele.

- **Vooremäel**- tegemist on rahvaspordiharrastajate seas populaarse piirkonnaga, mis tänu oma mitmekülgsele maastikule võimaldab väga eriliste spordialadega tegeleda. Ala hõlmab osaliselt Vooremäe liivamaardlat, kuid oluline on ala puhkeväärtuste säilitamine. Alal on välja kujunenud tihe spordi- ja jalutusradade võrgustik. Vooremägi on kihilisest liivast-kruusast umbes 2,2 km pikkune ning põhjas kuni 1,1 ja lõunas 0,5 km laiune mõhn. Suure suhtelise kõrguse (umbes 50 m) ja metsa tõttu paistab ta ümbritsevas tasandikumaastikus kaugelt silma.

5. Taristu

5.1 Transpordivõrk

5.1.1 TEED

Valda läbivad mitmed riigiteed, neist suurima liiklussagedusega on tugimaantee nr 45 Tartu - Räpina - Värska. Teedevõrk on hästi välja kujunenud, asustusega alasid kattev.

Transpordiameti andmetel ei asu Kastre vallas olulise liiklussagedusega riigiteid¹⁵.

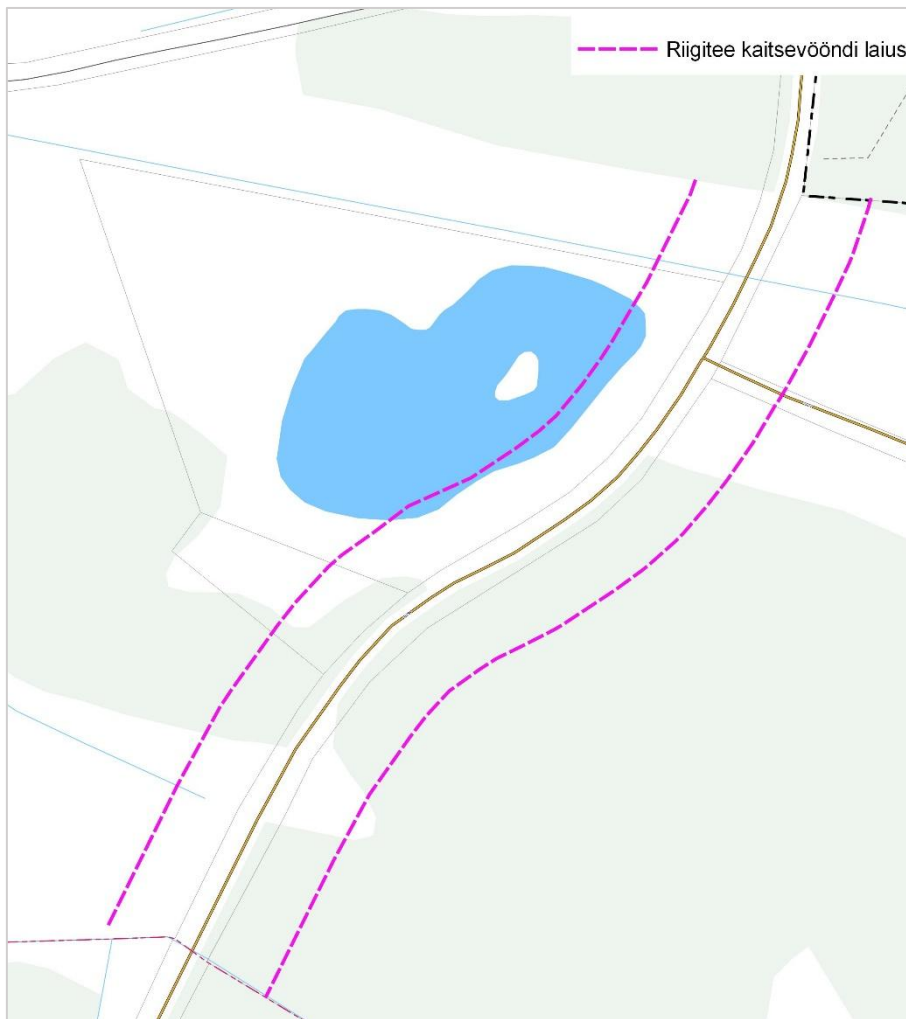
Üldplaneeringuga on kavandatud kolm ühendusteed ning silda Kastre ja Luunja valla ühendamiseks üle Emajõe. Analüüsi (lisa 12) põhjal¹⁶ on leitud, et üldplaneeringus kavandatud ühendusteede mõju Kastre valla elanike igapäevastele liikumisteedele on tänaseid tingimusi ja trende arvestades väike. Seepärast ei käsitleta nende rajamist maakonnaplaneeringut muutvana. Ühe alternatiivi realiseerumisel teise rajamist ei kavandata.

Arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada teede teekaitsevööndi ulatusega. Teede kaitsevööndisse ehitamist reguleerib ehitusseadustik, mille kohaselt on riigimaanteed kaitsevööndi laius mõlemale poole äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit ning tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Ehitusseadustiku kohaselt on tänava (tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee) kaitsevööndi ulatus 10 m. Üldplaneeringuga on võimalik tänava kaitsevööndit laiendada kuni 50 meetrini. Kastre valla üldplaneeringuga laiendatakse Võnnu alevikus riigiteel nr 18284 Ahja-Võnnu 7,07-7,42 km tee kaitsevööndit 10 meetrit 30 meetrini (skeem 11). Kohalike teede kaitsevööndi laiuseks määratakse 10 m.

¹⁵ Olulise liiklussagedusega teedena käsitletakse riigiteid liiklussagedusega (AKÖL)>6 000 autot/ööpäevas sõltumata riigitee liigist.

¹⁶ "Kastre valla liiklus- ja liikuvusanalüüs" (Insenerbüroo STRATUM OÜ, 2023)



Skeem 11. Riigitee nr 18284 Võnnu alevikus, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus muudetud.

Teede tolmuva kätte alla viimisel on prioriteetsed suurema liikluskoormusega teelõigud, arvestades majapidamiste ja ettevõtete paiknemist, jalgratta- ja jalgteede paiknemist ning ühistranspordi marsruute.

Tiheasustuses peavad teed ja tänavad olema asfaltbetoonkattega.

Teede arendamine, säilitamine ja liiklusohlike kohtade likvideerimine toimub vastavalt riigiteede teehoiukavale ja kohaliku omavalitsuse teehoiukavale. Üldplaneeringuga nähakse ette järgmised muudatused transpordivõrgustikus:

- Veskioru väikekoha juurdepääs Lennundusmuuseumi lähistel;
- Tõrvandi–Roiu–Uniküla kõrvalmaantee rekonstrueerimine vastavalt ehitusprojektile.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- 1) planeeringute koostamisel lähtuda asjakohastest juhenditest (sh standarditest);
- 2) riigitee kaitsevööndisse üldjuhul hooneid ei kavandata. Kui hoonete kavandamine on põhjendatud väljakujunenud hoonestusjoonega, peab arendaja arvestama liiklusest tulenevate häiringute (müra, saaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga. Normidele vastavuse tagamine, leevendavate meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus;
- 3) müratundlikke alasid/objekte riigiteede mõjupiirkonda mitte planeerida;

- 4) kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- 5) riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- 6) riigiteedelt juurdepääsude kavandamisel tuleb selgitada välja avalik huvi ja määrata kohustus detailplaneeringu koostamiseks juhul, kui alale puudub olemasolev juurdepääs ja/või on vajalik naaberkinnistutele juurdepääsude tagamine/säilitamine avalikult kasutatavalt teelt;
- 7) põhjendatud juhtudel tuleb suurendada kaevandatavatele aladele juurdepääsuteede, kaasa arvatud riigiteede, kandevõimet või viia neid muul moel liikluskoormusega vastavusse;
- 8) uute arenduste korral peab teedevõrk moodustama ühendatud võrgustiku. Umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus.
- 9) uusarendustel planeerida tee koridori minimaalseks laiuseks 13,5 m (mille moodustaksid 1,0 m teepeenar, 2,5 m kergliiklustee, 3,0 m haljasala, 6,0 m sõidutee ja 1,0 m teepeenar).
- 10) elumumaale tänavavõrgustikku planeerides tuleb tagada valgustatud jalgratta- ja jalgteede ühendused naabruses paiknevate aladega;
- 11) uutel elamualadel tuleb ohutuse tagamiseks kavandada sõidutee materjalist tõstetud künnised;
- 12) rajatise asukoht tuleb kooskõlastada riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus (tuulikute puhul lisada labade pikkus) on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast;
- 13) üldjuhul ei ole võimalik juhtida sademevett riigitee kraavidesse. See on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga;
- 14) tee/tänavaaluse maa-ala määramisel tuleb arvestada kergliiklusteede rajamise võimaldamisega ning asjaoluga, et tehnovõrgud peavad mahtuma tee/tänavaa maa-alale, üldjuhul mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul ja riigiteede puhul on vajalik Transpordiameti nõusolek;
 - riigiteede puhul tuleb vältida tehnovõrkude paigaldamist riigitee alusele maale. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks ning vaba ruumi olemasolul annab Transpordiamet nõusoleku seda maad kasutada;
- 15) Transpordiamet ja kohalik omavalitsus ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust, kui riigiteede võrgustiku arengu seisukohalt selleks vajadus puudub;
- 16) turvalisuse tagamiseks rajada tiheasustusaladel tänavavalgustus.

Muud suunised:

Kastre valla elanike igapäevaste teenuste (sh töökohtade ja koolide) kättesaadavuse hõlbustamiseks on oluline, et ehitatakse välja Kambja valla üldplaneeringus (algatatud 23. aprill 2019 Kambja Vallavolikogu otsusega nr 72) kavandatud Tartu linna Tähe tänav pikendus, mis peaks ühinema Tõrvandi - Roiu – Uniküla kõrvalmaanteega (tee nr 22140).

5.1.2 JALGRATTA- JA JALGTEED

Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa. Jalgratta- ja jalgteed on keskkonnasäästliku, kõikidele vanusegruppidele sobiva liikumisviisi harrastamiseks ning on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks.

Üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate jalgratta- ja jalgteede täpset paiknemist ja asukohta (st üldplaneering ei määratle, et millisel pool sõiduteed jalgratta- ja jalgteed peab paiknema). Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik ja oluline. Asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Jalgratta- ja jalgteede valgustamise vajadus tuleb määrata teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:

- 1) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tuleb üldjuhul anda projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse;
- 2) esmatähtsateks põhimõteteks jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on võrgustiku turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus. Tee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kool, kauplus, ühistranspordipeatus, vaba aja veetmise paigad, suuremad tööandjad, ettevõtted, ameti- ja meditsiinasutused. Tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu, sujuva ja astmeta ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- 3) reeglina tuleb jalgratta- ja jalgteed paigutada väljapoole riigimaantee teemaad ja eraldada riigiteest normide kohase eraldusribaga;
 - kitsastes oludes, kuhu ei ole võimalik eraldusriba kavandada, tuleb liiklusohutuse tagamiseks leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku mootorsõidukite liiklusest tulenevat ohtu;
- 4) jalgratta- ja jalgteed laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgteed ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vmt), on ratturite ruumivajadus tavapärasest suurem;
- 5) sõidutee lähedal kulgev jalgratta- ja jalgteed tuleb rajada sarnase või parema kattega kui on sõidutee;
- 6) kavandatavad jalg- ja jalgrattateed peavad tagama sujuva liikumise ning olema võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus ning vältida põhjendamatu ristumisi maanteega;
- 7) arendus- ja elamualade täpsemal planeerimisel planeerida kohe koos sõiduteega ka jalgratta- ja jalgteed, mis tuleks valgustada eelkõige sageli kasutatavatel teelõikudel, ohtlikel teelõikudel, kooliteedel, aastaringselt kasutatavatel terviseradadel või nende osadel;
- 8) jalgratta- ja jalgteed tuleb tähistada arusaadavalt ning igal aastaajal loetavalt;

- 9) samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine;
- 10) sildade ja viaduktide ületamisel tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade ja viaduktide rekonstrueerimisel tuleb arvestada vajaliku ruumiga jalgsi ja jalgrattaga liikujatele;
- 11) riigitee kaitsevööndisse planeeritud jalg- ja jalgrattateede planeeringutele tuleb küsida Transpordiametilt eelnevalt tehnilised tingimused.

Soovitused:

Tervisespordiga tegelemist võimaldavate ja vaatamisväärsusi ühendavate jalgratta- ja jalgteede juurde võimalusel kavandada autoparklad.

5.1.3 PARKIMINE

Üldplaneering näeb ette avalike parkimiskohtade säilimise ning avalike parklate väljaehitamise, et tagada erinevatele sihtgruppidele teenuste parem kättesaadavus. Planeeritud ja olemasolevad parklad, sh planeeritavad rekka parklad, on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel.

Parkimisalade arendamise põhimõtted:

- 1) hoonele vajalik parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt kehtivatele EVS parkimishormidele ja ala kasutusotstarbele;
- 2) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Alade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supuskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel;
- 3) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle;
 - uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel võiks soovitatavalt olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta;
 - puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5 m laiused eraldusribad, kus spetsiaalset kasvumulda on vähemalt 90 cm sügavuselt;
 - parklate haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid;
 - parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5 m;
- 4) autokaravani parklad varustada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus).

Soovitused:

Soovitatav on parklatesse rajada jalgratta parkimiskohad koos katusega.

Kuni 10 parkimiskohaga parklad on soovituslik katta vett läbi laskva sillutisega (muruuugiga kivi vms). Suuremate parkimisalade puhul rakendada rohkem ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud parkimist.

5.1.4 TEEDE AVALIK KASUTAMINE

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud teed, mille osas tehakse üldplaneeringuga ettepanek need avalikku kasutusse määrata. Ettepanek on tehtud teedele, mis teenindavad vähemalt kolme majapidamist.

Juhul, kui kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja puudub avalik huvi kinnistule juurdepääsuks eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks, lahendatakse juurdepääs omanike vahelise kokkuleppega isikliku kasutusõiguse või servituudi seadmiseks. Kui kokkuleppele ei jõuta, on õigus nõuda juurdepääsu määramist kohtu kaudu.

Avalik transpordimaa katastriüksus tuleb moodustada uutel arendustel alates juurdepääsuvajadusest vähemalt viiele elamu maa-ala katastriüksusele või muu avaliku huvi korral.

Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, mis võõrandatakse vallale või seatakse sellele valla kasuks tasuta isiklik kasutusõigus.

Rohkem kui kolme eluhoonetega hoonestatud katastriüksust teenindava eratee omanikuga tuleb sõlmida servituut kohaliku omavalitsuse kasuks eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus või sundvõõrandada. Eratee avalikuks kasutuseks määramine võib toimuda ka muul mõjuval põhjusel ja avaliku huvi korral (nt juurdepääsu tagamine kallasrajale, matkarajale, looduse õpperajale, suusarajale, vaatamisväärsusele või muule avalikule objektile).

Hajaasustuses sellise katastriüksuse jagamisel, mida läbib tee, mis ei ole avalikult kasutatav, tuleb enne jagamist seada servituut kinnistusraamatusse, et tagatud oleks juurdepääs kõigile maaüksustele (nii olemasolevatele kui ka planeeritavatele).

Vastavalt looduskaitseadusele on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

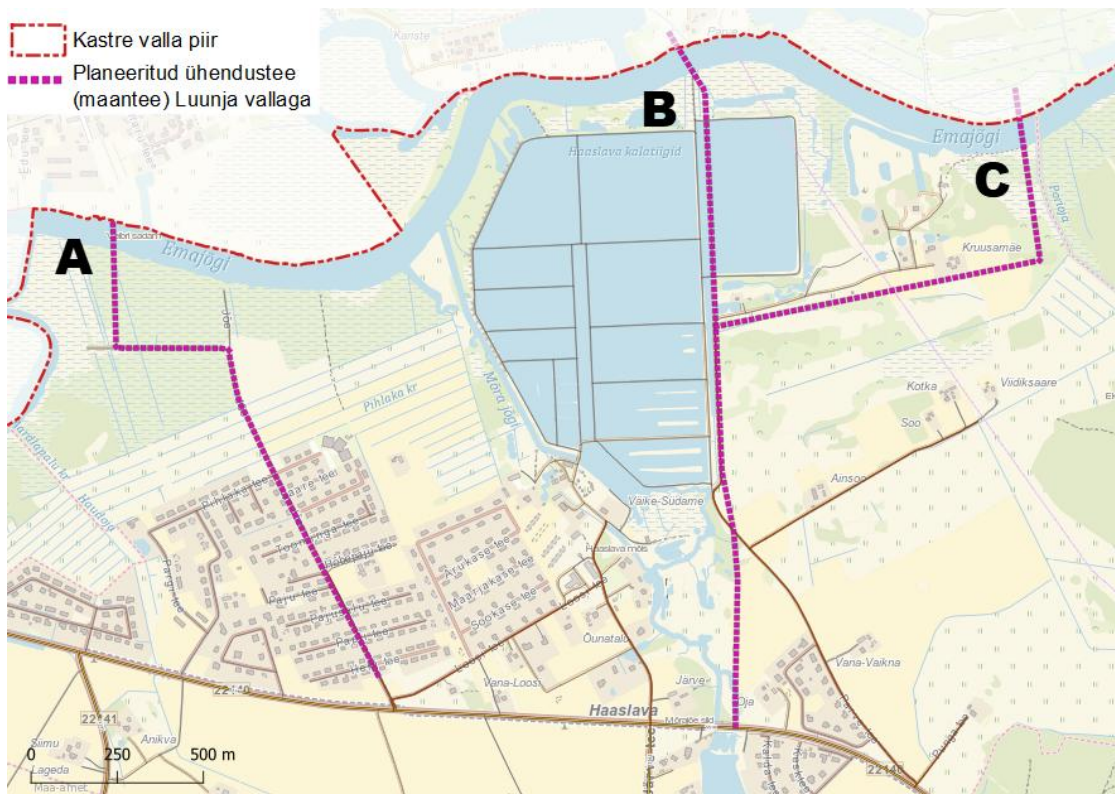
Juurdepääsutee ühendamiseks riigiteega tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ja kooskõlastada vastavalt ehitusseadustikule.

5.1.5 SILLAD

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud kuus perspektiivset silda. Kolm neist on Kastre ja Luunja valla ühendusteedega seotud, millest on täpsemalt kirjas ptk-s 5.1.5.1 „Kastre ja Luunja valla ühenudsteed“ ning üks neis on seotud olemasoleva Luunja silla rekonstrueerimisega, millest on lähemalt juttu ptk-s 5.1.5.2 „Luunja sild“. Ülejäänud kaks silda on perspektiivsed kergliiklussillad, mis on mõeldud jalakäijate ning kergliiklejate jaoks.

5.1.5.1 Kastre ja Luunja valla ühendusteed

Üldplaneeringuga on kavandatud kolm ühendusteed ning silda Kastre ja Luunja valla ühendamiseks üle Emajõe (skeem 12).



Skeem 12. Planeeritud ühendusteede trassid (*Aluskaart: Maa-amet, 2022*).

Sildade rajamine on oluline, et vähendada juba olemasolevate sildade kasutuskooormust ning tagada parem ühendus kahe omavalitsuse vahel. Erinevalt suurest osast teistest Eesti piirkondadest on nii Kastre kui ka Luunja valla rahvaarv pidevas kasvutrendis, mistõttu kasvab pidevalt ka liikluskooormus. Kastre vallas asub Luunja sild Vana-Kastre külas ning järgmine lähim sild on juba Tartu linnas Ihaste sild. Vajalik on tekitada vajadusel mõistlik ümbersõidu võimalus.

Ühendusteede mõju Kastre valla elanike igapäevastele liikumisteedele on analüüsitud eraldi töös “Kastre valla liiklus- ja liikuvusanalüüs” (Insenerbüroo STRATUM OÜ, 2023), mis on esitatud üldplaneeringu lisana (vt lisa 12). Analüüsis tuleb välja, et üldplaneeringus kavandatud ühendusteede mõju Kastre valla elanike igapäevastele liiklusmitedele on tänaseid tingimusi ja trende arvestades väike kõigi kolme ühendustee puhul. Olenemata sellest, et tänase Kastre ja Luunja valla ruumilise lahenduse puhul ei ole uue ühendustee rajamine vajalik, on oluline ühendusteede koridoridega arvestada üldplaneeringu lahenduses, et säilitada arendustegevuse käigus nende jaoks vajalik maa-ala, juhul kui tulevikus peaks tekkima vajadus nende rajamiseks.

Taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud ühendusteed kui ka sillad. Maakasutuse joonisel on toodud teede rajamiseks vajalik transpordi maa-ala.

Tingimused:

- 1) ühendusteede trassikoridore on lubatud detailplaneeringu koostamise käigus täpsustada ja põhjendatud juhul muuta;
- 2) sildade ja ühendusteede projekteerimisel tuleb hinnata muutuva liiklusega kaasnevat mõju mürale, õhusaastele ja vibratsioonile;
- 3) sildade ehitamisel tuleb jälgida, et silla ava oleks selline, et ei tekiks vooluhüpet;
- 4) sildade projekteerimisel tuleb hinnata üleujutusega seoses taristu mõju ümbritsevatele majadele ja vajadusel kavandada leevendusmeetmed;
- 5) sildade ehituse ja remondi ajal tuleb tagada laevaliikluse toimimine;
- 6) ühendustee B koridori on lubatud ehitada kalakasvanduse tegevusega seotud ehitisi;
- 7) ühendustee B ja selle silla lahendus peab arvestama kalakasvanduse tegevusega, tagatud peab olema ettevõtte tegevuse säilimine. Kalakasvanduse tegevus ei tohi olla häiritud. Teetolmu ja heitgaaside osas on vajalik leida selline tehnoloogiline lahendus (koostöös kalakasvanduse omanikuga), mis tagaks kalakasvanduse toidu kvaliteedi ja ohutuse;
- 8) projekti ja selle keskkonnamõju hindamise raames tuleb käsitleda jahipidamisega seotud temaatikat¹⁷.

Seadusandlusest tulenevad punktid, millega tuleb arvestada¹⁸:

Emajõe ületavate sildade sillaavade mõõtmed tuleb kooskõlastada Transpordiametiga tagamaks laevaliikluse ohutus (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas", § 1 lg 2).

Planeeritavast tegevusest lähtuvad maanteede müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud müra normtasemetele.

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Ühendusteede ja sildade kavandamisel peab arvestama, et nii ehitus- kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Kaevetöödel kaitsealusel mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (kaevetööde arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogiline kaevamine). Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali tuvastamine ja dokumenteerimine. Kaevetöödel peab olema ekskavaatori varustuses ka hammasteta kopp. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja. Tööde alal väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndite ala tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku

¹⁷ Kalakasvanduse toimimiseks on vajalik tõrjuda kahju tekitavaid loomi: kormoran, naerukajakas, kalakajakas, hõbekajakas, kährikkoer, rebane.

¹⁸ Tegemist ei ole lõpliku loeteluga. Tegevuse elluviimisel tuleb lähtuda kehtivast seadusandlusest.

võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Ühendustee A

Ühendustee A on kavandatud kergliiklejate ja ühistranspordi teenindamiseks, kuna läbib tihedalt asustatud elamupiirkondi. Antud piirkondades ei soodustata suurt liiklusköormuse kasvu, vaid soovitakse tagada kergliiklejatele parem ja ohutum jõeületuse võimalus.

EELIS-e andmetel (seisuga 08.04.2022) jääb ühendustee A trassile ning selle vahetusse lähedusse kaks emaputke (*Angelica palustris*) leiukohta (KLO9322955 ja KLO9322956), mille pindalad on 0,02 ha ning 0,22 ha. Enne ühendustee A kavandamist tuleb II kaitsekategooria emaputke leiukohtades läbi viia uus inventuur, selgitamaks välja kas kaitsealused taimeliigid on vaadeldavas asukohas olemas. Kuna viimane kinnitatud vaatlus viidi läbi 17.08.2010 ehk rohkem kui 10 aastat tagasi, on võimalik, et liigi leiukohas on looduslikud olud muutunud ning kaitsealust taimeliiki seal enam ei leidu või vastupidi, on liigi kasvuala laienenud. Looduskaitseaduse kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine keelatud, seega on ühendustee A rajamine võimalik vaid sellisel juhul, kui see ei jää II kaitsekategooria taimeliigi kasvukohale. Teemat on käsitletud täpsemalt KSH peatükkides 4.1.2.2.2 ja 4.1.2.2.3.

Ühendustee B

Ühendustee B on kavandatud nii kergliiklejatele kui ka sõidukitele. Ühendustee ja silla äärde tuleb rajada ohutud jalgratta- ja jalgteed.

Juhul kui ühendustee rajamisega viiakse läbi ehitustöid Parve teel ka seal, kus see piirdub III kaitsekategooria tiigikonna (*Rana lessonae*) leiukohaga, tuleb tagada, et teede ehitustöödega ei muudeta kahepaikse sigimispaigas veerežiimi oluliselt ehk tiigikonna sigimiskoht peaks suuremas osas säilima liigniiske alana.

Kastre valla aladel läbib ühendustee Haaslava kalakasvandust. Keskkonnaamet on tähelepanu juhtinud, et Haaslava kalakasvandus on toitumisalaks merikotkale ja suurkoovitajale. Juhul kui kalakasvandus suletakse, kaob ka merikotka jaoks sobiv toitumisala ning suurkoovitaja jaoks sobilik toitumisala ja elupaik. Kuna kalatiikide puhul on tegemist tehisliku objektiga, ei saa selle likvideerimisega kaasnevat negatiivset mõju kaitsealustele liikidele pidada asjakohaseks. Sellise põhimõtte rakendamisel, et kalakasvandust tuleb säilitada kaitsealuste liikide soodsa seisundi tagamiseks tähendaks, et olenemata majanduslikest teguritest tuleks igal juhul tagada kalakasvanduse säilimine. Oluline on välja tuua, et piirkonnas leidub suurkoovitajale suures ulatuses sobivaid toitumis- ja elupaiku Emajõe lammialadel ning Ropka-lhaste looduskaitsealal. Merikotka jaoks leidub piirkonnas samuti mitmeid sobivaid toitumisalasid (Emajõgi, Kurepalu järv, Mõra jõgi). Merikotka kaitsekorralduskavas on kirjas, et Eesti looduslikud veekogud kindlustavad kohalikule merikotkaasurkonnale piisava toidubaasi ja lisategevused toitumisveekogude kala- ja linnurikkuse säilitamiseks ei ole vajalikud. Eeltoodu põhjal saab järeldada, et suurkoovitaja ning merikotka soodsa seisundi tagamiseks sobilikud looduslikud eeldused on vaadeldavas piirkonnas olemas ning et

suurkoovitaja ning merikotka populatsioonide soodsa seisundi tagamine ei sõltu Haaslava kalakasvanduse tegevusest.

Ühendustee B asukohas, täpsemalt Kastre vallas Haaslava külas Ainsoo kinnistul (18501:001:0016), asub võimalik arheoloogiline asulakoht (TÜ ID 10314), mida ei ole kaitse alla veel jõutud võtta. Kuna ühendustee hakkab piirnema Ainsoo kinnistuga idast, on vajalik tööde kavandamisel võimalikult varajases etapis teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et vältida võimaliku arheoloogilise asulakoha kahjustamist.

Ühendustee C

Ühendustee C on kavandatud nii kergliiklejatele kui ka sõidukitele. Ühendustee ja silla äärde tuleb rajada ohutud jalgratta- ja jalgteed.

Juhul kui ühendustee rajamisega viiakse läbi ehitustöid Parve teel ka seal, kus see piirdub III kaitsekategooria tiigikonna (*Rana lessonae*) leiukohaga, tuleb tagada, et teede ehitustöödega ei muudeta kahepaikse sigimispaigas veerežiimi oluliselt ehk tiigikonna sigimiskoht peaks suuremas osas säilima liigniiske alana.

EELIS-e andmetel (seisuga 23.05.2023) jääb ühendustee C trassile siberi võhumõõga leiukoht KLO9323256 ning selle lähedusse siberi võhumõõga leiukoht KLO9323252 ning värvi-paskheina leiukoht KLO9323421. Siberi võhumõök (*Iris sibirica*) ja värvi-paskhein (*Serratula tinctoria*) kuuluvad III kaitsekategooriasse. Enne ehitustööde algust tuleb vaadeldavas piirkonnas läbi viia kaitsealuste taimeliikide inventuur, tulenevalt sellest, et hetkel on EELIS-e andmetel viimased kinnitatud vaatlused taimede leiukohtades viidud läbi 10 või rohkem aastat tagasi.

5.1.5.2 Luunja sild

Luunja sild (riigitee nr 45 Tartu-Räpina-Värska km 11,383) kuulub Riigiteede teehoiukava 2021-2030 alusel taastusremonti vajavate sildade hulka.

Olemasoleva silla rekonstrueerimine on keeruline, sest see eeldaks silla sulgemist kogu ehitusperioodi vältel (ca 2 aastat), kuid kuna tegemist on Tartut ning Kagu-Eestit (Räpina, Koidula suund) ühendava tugimaanteea, kus puudub Emajõe ületamiseks mõistlik ümbersõidu võimalus, siis tõenäoliselt ehitatakse olemasoleva silla kõrvale uus sild. Sellega kaasneb riigitee nr 45 koridori muutus km 10,9-11,9 (skeem 13).



Skeem 13. Luunja silla uus teekoridor riigitee nr 45 km 10,9-11,9 (Allikas: Transpordiamet, 2022).

5.1.6 KALLASRAJALE JUURDEPÄÄS

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 m ning teistel veekogudel 4 m. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu. Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel kajastuvad kallasrajale juurdepääsud ning asukoha kirjeldused on toodud lisas 11.

Avalikult kasutatava veekogu äärde planeeringu menetlemisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb täiendavalt määrata juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale olukorras, kus avaliku veekogu kaldale planeeritakse teenindushoonet, ühiskondlikku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Tiheasustusosalal uute elamu ja/või äri maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond võimalikult suures ulatuses, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks.

5.1.7 MATKARAJAD

Matkarada on jalgsi matkamiseks ettenähtud rada. Matkarada on pinnasrada, mis on tähistatud viitadega ning alguspunktis asub matkaraja kaart.

Turismi ja puhkemajanduse arendamiseks on oluline säilitada olemasolev väljakujunenud turismitaristu ja selle rajatiste korrashoidmine. Turismiobjektide kättesaadavuse tagamiseks tuleb rajada uusi turismitaristu objekte. Puhkekohad on soovitatav rajada eelkõige kohtadesse, kus on määratletud kauni vaatega kohad. Samuti võib kaaluda puhkekohtade rajamist loodus- või kultuuriväärtuslikesse kohtadesse. Sobivad on

marsruudile jäävad paigad, kuhu on juba varem püstitatud stendid piirkonna või huviväärse objekti informatsiooniga.

Matkaradade äärde tuleb puhkekohad rajada raskematele lõikudele ja algus- ning lõpp-punkti.

Matkarajad on kantud väärtuste ja piirangute joonisele.

Kastre vallas asub viis matkarada:

- Vooremäe tervise- ja suusarajad;
- Age org matkarada;
- RMK Matkatee Peraküla-Aegviidu-Ähijärve haru;
- Järvselja matkarajad;
- Kurepalu matkarada.

Planeeritud on kahe matkaraja rajamine:

- Võõpste-Kikassaare-Tasa-Ahunapalu matkatee taastamine;
- Aardla poldri matkarada.

Matkaradade arendamise põhimõtted:

- 1) säilitada võimalikult suures ulatuses väärtuslik kõrghaljastus ja selle kasvutingimused;
- 2) radade rajamine on võimalik ainult maaomanike nõusolekul (riigimaa kasutamine tuleb kooskõlastada);
- 3) kõik rajad peavad olema selgelt tähistatud viitadega;
- 4) matkaradade rajamisest on eelnevalt vaja teavitada omavalitsuse elanikke (soovitatavalt läbi projekteerimistingimuste avatud menetluse);
- 5) radasid tuleb regulaarselt hooldada ja omavalitsusega on vaja kooskõlastada radade hooldamise plaanid;
 - arvestada teede hilisemaks hoolduseks kasutatavate masinate mõõtmete ning võimalustega;
 - vastavalt looduskaitseadusele on kaitseala piirangvööndis keelatud mootorsõidukiga liiklemine (sh radade hooldamine);
- 6) radadel on keelatud maastikusõidukitega liiklemine, kui see ei ole eelnevalt kooskõlastatud kohaliku omavalitsusega ja maaomanikuga.

5.1.8 SPORDI- JA JALUTUSRAJAD

Spordi- ja jalutusrada on jalgsi matkamiseks ettenähtud rada. Tegemist on kohalike elanike poolt loodusesse rajatud vaba aja ja sportimise kohtadega. Radasid ei hooldata ning nende asukohad ei ole maaomanikega kooskõlastatud. Sellest tulenevalt on nende paiknemine ajas ja ruumis muutuv.

Spordi- ja jalutusrajad on kantud väärtuste ja piirangute kaardile.

5.1.9 LENNUVÄLI

Kastre vallas asub Lennundusmuuseumi lennuväli ning sellest tulenevad piirangupinnad. Lisaks jäävad Kastre valla aladele Tartu lennuvälja piirangupinnad. Lennuväljade lähiümbruses kõrguspiirangute planeerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 26. mai 2015. a määrusest nr 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruse mõõtmel ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmel ning lähiümbruse mõõtmel ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“. Lennuväli ning piirangupinnad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele.

5.1.10 VEESKAMISKOHAD JA PAADIKANALID

Sadamaregistri (2020) andmetel asub Kastre vallas üks väikesadam nimega Ürgoru Paadisadam.

Lautrit, juurdepääsukanalit ja paadisilda ning muid eraomandis olevaid veeliiklusrajatise (muul, kai, slipp) tohib kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega. Veeskamiskohale peab olema võimalik mootorsõidukiga ja paadikäruga ligi pääseda ja seal ümber pöörata.

Kalda piiranguvööndisse paadikanalite rajamisel ei tohi piiranguvööndit terviklikult läbi lõigata, vähemalt 30 m ulatuses peab piiranguvöönd jääma avatuks.

Üldplaneeringuga on planeeritud:

- Veskimäe külas Randumisala (29101:001:0433) katastriüksuse kalastuskoht võtta avalikku kasutusse ning kavandada valgma, sh tee, parkla, tualetid ja slipp;
- Kastre küla Kastre sadama tee (29101:001:0968) katastriüksuse kalapüügi- ja veeskamiskohta arendada avalikus kasutuses olev taristu. Kaldale on planeeritud puhkekoht, randumiskoht ja slipp;
- Kastre külas Randumiskoha (29101:001:0431) katastriüksusele veematkajate puhkekoht koos laagriplatsiga;
- Kastre külas Kastre metskond 18 (50101:007:0009) katastriüksusele nelja veeskamiskoha rajamine koos peatuspaikadega;
- Kaagvere alevikus Pargiääre tee (50101:001:0258) katastriüksuse jõepoolsesse otsa on planeeritud veeskamiskoha rajamine.

Üldplaneeringu ja „Peipsi, Pihkva ja Lämmijärve, Emajõe ning seotud jõgede kalda- ja veealade kasutamise uuringu“ raames analüüsiti Kastre vallas paiknevaid paadikanaleid. Seaduslikud kanalid on enne 01.04.1995¹⁹ aastat rajatud ning endiste valdade üldplaneeringutega planeeritud kanalid. Seaduslikud kanalid on markeeritud taristu ja tehnovõrkude joonisel sinise ringiga. Peale Keskkonnaministeeriumi 11.12.2013 kirja nr 1-9/13/8022-2, kus esitati tõlgendus paadikanali ja veeliiklusrajatise kohta, saab paadikanaleid rajada vaid ehituskeeluvööndit vähendades. Kuna enne Keskkonnaministeeriumi 11.12.2013 kirja puudus õigusruumis selgus, kas paadikanal kuulub veeliiklusrajatise alla või mitte ehk kas paadikanali rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndit vähendada või mitte tuleb aastatel 1995-2014 rajatud paadikanalid lugeda seaduslikeks (markeeritud taristu ja tehnovõrkude joonisel roosa ringiga). Peale 2014.

¹⁹ 01.04.1995 jõustus ranna ja kalda kaitse seadus, millega kehtestati piirangud ehitustegevusele veekogu kaldal, sh ehituskeeluvöönd.

aastat rajatud kanalid, mis on ilma ehitusloata ja ehituskeeluvööndit vähendamata, on ebaseaduslikud. Ebaseaduslikud kanalid tuleb omanikel likvideerida.

Paadikanalid loetakse seaduslikeks ja ebaseaduslikeks looduskaitseaduse kohaselt. Seaduslikud paadikanalid tuleb omaniku poolt kanda ehitisena ehitisregistrisse.

5.1.11 RAUDTEE

Kastre valla lääneosa läbib ca 2 km ulatuses Tartu-Koidula raudteeliin, rongipeatus asub Tõõraste külas. Kastre vallas tuleb säilitada toimiv rongiühendus ning olemasolev rongipeatus. Rongiliikluse säilimine on maakondlikult oluline, ühendades keskust tagamaaga ning teiste maakondade keskustega.

AS Eesti Raudtee on alustanud raudtee elektrifitseerimiseks kontaktvõrgu projekteerimise ettevalmistustöödega. Ehitatakse välja kontaktvõrk ja nende teenindamiseks vajalikud autotrafopunktid, nende vahelised toitekaablid, õhuliinid, mastid jms rajatised. Raudteemaale lisandub kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise ning võib selguda väljaspool raudteemaad asuvate kinnistute koormamise vajadus kontaktvõrgu seadmete ja uute elektriliinidega. Võimalik kinnistute koormamise vajadus nende rajatiste teenindamiseks selgub projekteerimise käigus.

Pikemas perspektiivis, rongide liiklussageduse suurenemise ja kaubavoogude läbilaskevõime ammendumise riski korral, on Tartu-Koidula liinil planeeritud jaamavahedes rajada paralleelselt olemasoleva raudtee peateega teine peatee. Kastre valla haldusterritooriumil on perspektiivse teise peatee asukoht planeeritud olemasolevas raudtee transpordimaa koridoris (Tartu-Petseri 11,8-12,6 km katastritunnusega 18501:001:0011 ja Reola raudteejaam katastritunnusega 18501:001:0012) Tartu-Koidula suunas olemasolevast raudtee peateest parempoolsel küljel.

Raudtee ja lähiümbruse arendamise põhimõtted:

- 1) hoonestusalade planeerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga;
- 2) uute hoonestusalade rajamise korral raudteega piirnevatel aladel ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks;
- 3) uute hoonestusalade kavandamisel väljaspool tiheasustusalasid või seni hoonestamata aladel, tuleks mürauuringuid teha vähemalt kuni 300 meetri kaugusel raudteest. Samas tuleb arvestada, et raudteemüra võib olla tunnetatav või häiriv ka raudteest oluliselt kaugemal ja sellega peab arvestama eelkõige eluhoonete asukoha valikul;
- 4) rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulegeneraatorid, mobiilmastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- 5) raudteeäärse haljastuse kavandamise või säilitamise korral tuleb lähtuda nähtavuse tagamise tingimustest, mis on valdkonnaga seotud normides, standardites ning regulatsioonides sätestatud;

- 6) raudteemaaga piirnevate hoonestusalade ehitusõiguste realiseerimise korral tuleb näha ette ohutusmeetmed (näiteks piirdeaedade rajamine) takistamaks nii jalakäijate kui sõidukite sattumist raudteemaale.

5.2 Tehnovõrgud ja -rajatised

5.2.1 ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala ja õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamisevõimalusi, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit;
- 220 kV kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit.

Samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine. Kohtvalgustite paigaldamisel peab järgima põhimõtet, et valgustatud on eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ja spordiväljakud, tiheasustusalad ning enamkasutatavad puhkealad.

Elektrivarustuse ja valgustuse arendamise tingimused ja põhimõtted:

- 1) põhi- ja jaotusvõrk tuleb soovitatavalt viia tiheasustusaladel üle maakaablitele, asulavälistes piirkondades suurendada õhu- ja maakaablite osakaalu ning nüüdisajastada õhuliine;
- 2) kõrgepingeliinide kõrgus peab tagama läbipääsu raskeveokite ja põllumajandustehnikaga;
- 3) tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel lähtuda funktsionaalsusest;
- 4) tagada kohtvalgustite olemasolu eelkõige ühiskondlike hoonete lähiümbruses ja enamkasutatavatel puhkealadel;
- 5) kasutada energiasäästlikumaid valgusteid;
- 6) uute energiamahukate tootmisettevõtete paiknemisala valikul tuleb eelistada elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil olemasolevate piirkonnaalajaamade lähedust;
- 7) sätestada rajatise paigutuse tee omanikuga kooskõlastamise vajadus, kui rajatise kõrgus meetrites (tuulikute puhul lisada labade pikkus) on suurem kui kaugus meetrites äärmise sõiduraja välimisest servast.

Kõik ristumised elektritaristuga ja selle kaitsevööndis planeeritavad tegevused tuleb kooskõlastada taristu omanikuga.

5.2.2 SIDEVÕRK

Sidevõrgu peamiseks eesmärgiks on piisav andmeside kättesaadavus igal pool.

Sideseadmete planeerimisel on eesmärgiks tervisele ohutu elukeskkonna tagamine ning mitteioniseeriva kiirguse toimega seonduvate tervisehäirete ja haiguste vältimine.

Tiheasustusaladel ehitatavad uued sideliinid tuleb rajada maa-aluste liinidena ning võimalusel paigutada mõne muu taristu koridori. Kaabelkoridorides tuleb ette näha reservtoru lisakaablite paigaldamiseks.

Uute elamu-, äri- ja tootmisalade planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tagada planeeringutega võimalused nende alade varustamiseks sideteenustega. Sideteenustega varustus on elu- ja ettevõtluskeskkonna üks olulisi tugevusi ja arengueeldusi. Ettevõtluse ja asustuse arenguks, sh kodus töötamise võimaluste kindlustamiseks on vajalik kogu valda katva andmesideühenduse edasiarendamine, milleks vajalike tehniliste vahendite kavandamine on avalikes huvides.

Kõik ristumised sidevõrgu taristuga ja selle kaitsevööndis planeeritavad tegevused tuleb kooskõlastada taristu omanikuga.

5.2.3 BIOGAASI JA BIOMASSI SOOJUS- JA ELEKTRIENERGIA KOOSTOOTMISJAAMAD

Üldplaneering suunab senisest enam kasutusele võtma kohalikke taastuvaid ressursse – rohtne biomass (hein ja põhk) ja väheväärtuslik puit. Seeläbi soodustatakse kohalikele biokütustele tugineva energeetika arengut, mis oleks täiendavaks sissetulekuallikaks kohalikele talunikele ja ettevõtetele.

Tartumaa arengustrateegia kohaselt eelistatakse tööstusparke, mis genereerivad odavat omaenergiat päikesest ja biomassist, mistõttu ratsionaalne on kavandada tööstusalasid ja nende jääsoojust kasutavaid elamualasid koordineeritult, keskuste võrku ja energiaressursside paiknemist arvestades.

Koostootmisjaamade rajamiseks tuleb kaasata kohalik kogukond, menetlus peab toimuma kas läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste avaliku menetluse kaudu. Selle kohta kaalutlusotsuse teeb omavalitsus, kes selleks analüüsib avaliku huvi ulatust, mille üheks määravaks kriteeriumiks on kaugus tiheasustusalast.

5.2.4 TAASTUVENERGIA

Taastuvenergeetika seisukohast on Kastre vallas perspektiiv arendada kohalikele ressursidele baseeruvat elektri- ja soojusetootmist.

Energia tootmise kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohevõrgustikku, väärtuslikke maastikke, väärtuslikke põllumajandusmaid).

5.2.4.1 Tuuleenergia

Käesoleva üldplaneeringuga ei nähta ette Kastre valda tuulikuparke. Tuulegeneraatorite rajamisel tuleb Kaitseministeeriumilt küsida eelnevalt informatsiooni kõrguspiirangu kohta.

Üksiku tuulegeneraatori kavandamine on lubatud läbi avaliku projekteerimistingimuste menetluse.

Tuuleenergia arendamise tingimused:

- 1) maismaal võib tuulegeneraatori rajamiseks kasutada näiteks ammandatud karjäärialasid, muid aktiivsest inimkasutusest väljapoole jäävaid alasid ja kohti, mis võimaldavad tuuleenergia kasutamist integreeritud lahendustes. Vältida tuleb tuuleenergeetika arendamist aktiivses metsamajanduslikus kasutuses olevatel aladel, kuna põline metsamaa peab jääma metsa kasvatamiseks, ja väärtuslike põllumajandusmaade aladel;

- 2) elamute, ühiskondlike ja ärihoonete lähedusse tuulegeneraatori kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatis ei asuks hoonele lähemal kui rajatise kogukõrgus, kuid tagatud peavad olema müra normtasemed. Tuulegeneraatori puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- 3) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb arvestada, et tuulegeneraatorid ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $1,5 \times (H+D)$ (sealjuures H = tuuliku masti kõrgus ja D = rootori ehk tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus $(H+0,5D)$;
- 4) tuulegeneraatorite väärtuslikule maastikule rajamise eelduseks on põhjalik visuaalse mõju hindamine, mis sisaldab meetodilist analüüsi ning visualiseeringuid ja/või simulatsioone (fotomontaaž, 3d arvutisimulatsioonid, maketid);
- 5) tuulegeneraatorite rajamine rohevõrgustiku alale ei tohi kahjustada rohevõrgustiku toimimist ja sidusust;
- 6) väärtuslikel maastikel ja Natura 2000 linnualadele ja nende läheduses tuleb vältida tuulegeneraatorite rajamist. Vältimatul vajadusel tuleb Natura linnualale ja selle lähedusse tuulikute kavandamisel läbi viia Natura eelhindamine. Väärtuslikel maastikel tuleb läbi viia ekspertiis, kus tuleb hinnata mõju väärtusliku maastiku väärtustele;
- 7) Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõigi mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitusteatised. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis;
- 8) vastavalt lennundusseadusele tuleb kõigi tuulegeneraatorite detailplaneeringud ning ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiameti, Kaitseministeeriumi ning Politsei- ja Piirivalveametiga;
- 9) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata mürahäiringu vältimisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele.

5.2.4.2 Päikseenergia

Päikseenergia tootmisel on eristatud oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneelid (maapinnale võimsusega kuni 100 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoonele sobitava mahuga) ja suurtootmiseks mõeldud päikeseelektrijaamad.

Üldplaneeringuga päikesepaneelide parkide rajamiseks eelistatud alasid Kastre valda ei planeerita, samas ei välista põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseelektrijaamade hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke.

Elektromagnetilise ühilduse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.

Oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide kavandamise tingimused:

- 1) oma katastriüksuse tarbeks on lubatud päikesepaneelide kasutuselevõtmine maapinnale võimsusega kuni 100 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoonele sobiva mahuga;
 - kui rajatakse suurema kui 25 kW võimsusega päikesepaneelid maapinnale, tuleb hoonestatud naaberkatastriüksuste omanikelt saada kirjalik nõusolek;
- 2) tiheasustusalal katastriüksuse piires maapinnal mitte paigaldada paneele katastriüksuse tänavapoolsele alale;
 - tiheasustusaladel tänavapoolisel küljel tuleb paigaldada päikesepaneelid katusele/fassaadile arvestades hoone arhitektuuri ning sobitades selle stiiliga;
- 3) korterelamute rõdudele paigaldatavad päikesepaneelid tuleb lahendada kogu hoonele terviklikult ja hoone arhitektuuriga sobivalt;
- 4) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel, kus on levinud katusetüübiks viilkatus, tuleb päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms) kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust ning tänavaruumi ilme säilimist.

Päikeseelektrijaamade rajamise tingimused:

- 1) päikeseelektrijaamade rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, vähe väärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre jne. Karjäärade aladele päikeseelektrijaamade rajamise eelduseks on, et maavara peab olema antud alal ammendatud;
- 2) päikeseelektrijaama rajamist tuleb menetleda avalikkust kaasates;
- 3) päikeseelektrijaama rajamisel, mille rajatise pindala ületab 2 ha²⁰, tuleb koostada detailplaneering;
- 4) haljastustingimused täpsustatakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga;
- 5) päikeseelektrijaama rajamisel tuleb arvestada, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat;
- 6) päikeseelektrijaama rajamisel põllumajandusmaale ei tohi koorida pinnast enam, kui on vajalik vundamendi rajamiseks;
- 7) päikeseelektrijaama rajamine ei ole lubatud rohevõrgustiku tugialale, väärtuslikule maastikule ja väärtuslikule põllumajandusmaale;
 - erandina on Ülenurme väärtuslikul maastikul päikeseelektrijaamade rajamine lubatud Lange külla planeeritud jäätmekäitluse maa-aladele;
- 8) päikeseelektrijaama arendamine ei ole lubatud aktiivses metsamajanduslikus kasutuses olevatel aladel.

5.2.4.3 Maasoojus

Maasoojussüsteemide rajamise tingimused:

²⁰ 2 ha sisse peab mahtuma ära kõik, mis on vajalik päikeseelektrijaama toimimiseks, sh piirdeaed.

- 1) Kastre valla aladel sobivad kasutamiseks kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid;
- 2) horisontaalne maakollektor on lubatud rajada, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal;
- 3) maasoojussüsteemide soojuskandevedelikus võib kasutada ainult keskkonnaohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart;
- 4) veekogusse on lubatud maasoojussüsteemi rajamine, kui veekogu on kogu ulatuses rajatava maasoojussüsteemi omaniku valduses või on saadud veekoguga seotud naaberkatastriüksuste kirjalik nõusolek süsteemi rajamiseks;
- 5) soojuspuuraugu kaugus katastriüksuse piirist peab olema vähemalt 10 m;
- 6) veehaarde sanitaarkaitsealasse ja hooldusalasse ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme;
- 7) kehtestatud põhjaveevarudega alade veekihtide põhjavett tuleb kasutada eelkõige joogivee tootmiseks, jätta põhjaveevarusid kaitsvad veepidemed rikkumata ning tagada Kesk-Alam-Devoni-Siluri (D₂₋₁S) ja Ordoviitsiumi-Kambriumi (O-Ca) põhjaveevarudega aladele piisavad puhveralad²¹;
- 8) maasoojuspuuraukude rajamisel Kastre vallas tuleb arvestada, et Tartu linnal on kinnitatud põhjaveevarudega veehaardetel maasoojuspuuraukude rajamisele sügavuse puhverala, ulatusega 2 km veehaardest, kus Kesk-Alam-Devoni-Siluri D₂₋₁S kinnitatud põhjaveevarudega aladel on lubatud soojuspuurauke rajada ainult Narva lademe veepidemest (Leivu + Vadja kihistud) kõrgemal lasuvatesse pinnasekihtidesse;
- 9) üksikutele ühisveevärgi kaevude ümber tuleb kasutatavas veekihis jätta vähemalt 200 m puhvertsoon, kus veekihti ei kasutata muuks otstarbeks. Puhvertsoonis tuleb jätta rikkumata ka joogiveeks kasutatavat veekihti kaitsev veepide vähemalt 10 m paksuses;
- 10) iga kaitstava loodusobjekti alal tuleb seal maasoojuse kasutamiseks küsida looduskaitseala valitsejalt nõusolek;
- 11) maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb esitada ehitusteatis, kui maasoojussüsteemi ei rajata koos hoone ehitusloaga;
- 12) maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt, ehitusluba, ehitusteatis) on vaja näidata maasoojussüsteemi rajamise tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina);
 - detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala;
 - kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu hooldusala (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoone kontuuri.

Soovitused:

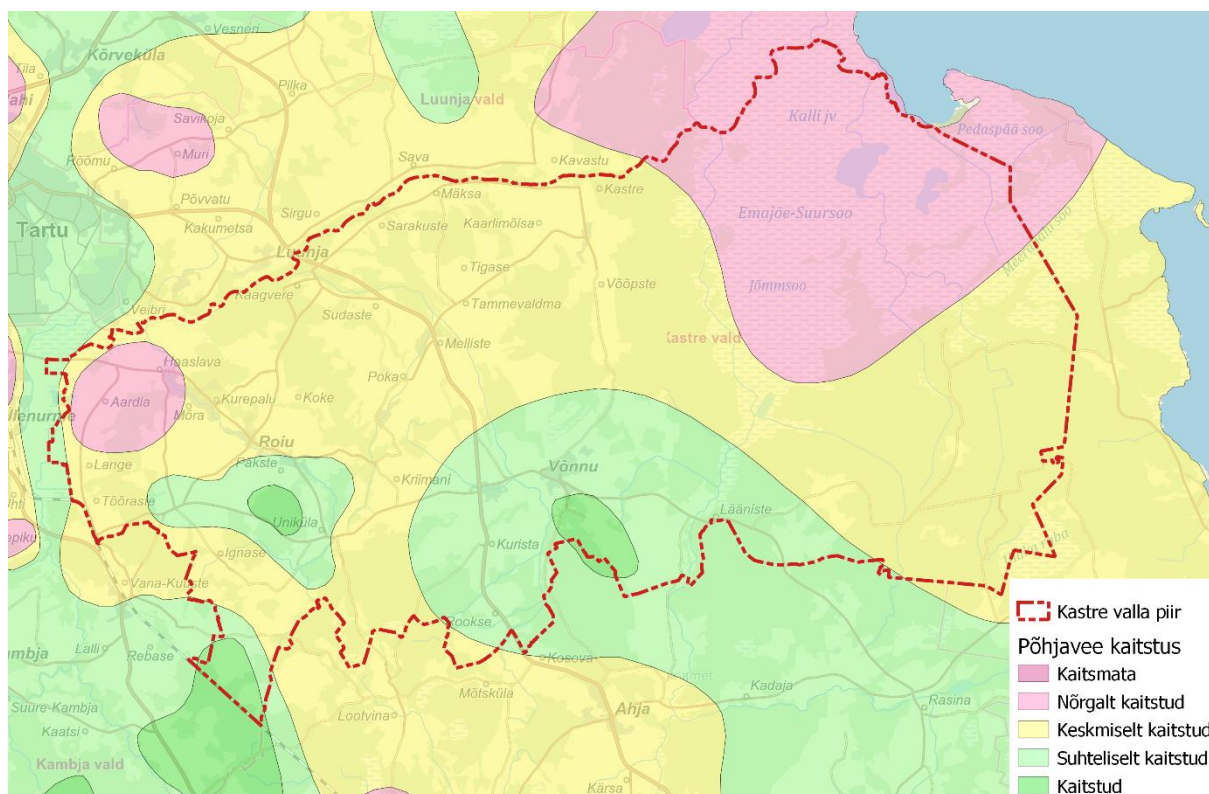
Puurkaevudele, mille praeguse kasutamise ja seisundi kohta pole ametlikus registris piisavalt teavet, on soovitatav kuni asjaolude selgumiseni rakendada soojuspuuraukude ja horisontaalsete

²¹ Soovituslikult veehaardest 2 km.

maasoojussüsteemide rajamise keeldu 50 m ulatuses (kui kaevu ei tampoonita või ei kvalifitseerita ümber seirepuuraukuks).

5.2.5 PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Kastre vald kuulub Ida-Eesti vesikonda. Kastre vallas on põhjavesi enamasti keskmiselt kaitstud või suhteliselt kaitstud. Esineb ka kaitstud põhjaveega alasid. Vallas asuva Peipsiveere looduskaitseala ning Aardla ja Aardlapalu küla põhjavesi on aga nõrgalt kaitstud (skeem 14).



Skeem 14. Kastre valla esimese aluspõhjalise veekihi kaitstus maapinnalt lähtuva reostuse eest (*väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest 1:400 000 geoloogilised kaardid, 23.05.2023*).

Järgida tuleb veeseaduses ja selle alusel kehtestatud alamaktides kehtestatud veekaitseenõudeid veekvaliteedi hoidmiseks ja parandamiseks ning Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavas seatud/seatavaid eesmärgid ja meetmeid. Tagada põhja- ja pinnavee kaitse ohtlike ainetega reostumise eest.

Tiheasustusalal määratud reoveekogumisaladel (olemasolevad ja perspektiivsed) tuleb tagada ühiskanalisatsiooni ehitise väljaehitamine (sõltuvalt tiheasustusalade väljaehitamisest), et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus. Väljaspool reoveekogumisala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast. Valla territooriumil, kus ei ole perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne

olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, võib kohalik omavalitsus anda nõusoleku uue puurkaevu rajamiseks.

Reoveekogumisalad ning olemasolevad, perspektiivsed, rekonstrueeritavad ja likvideeritavad reoveepuhastid ja reoveepumplad on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele. Reoveepuhastite ja reoveepumplate peamine sisendinfo on võetud Kastre valla ühisvee- ja kanalisatsiooni kavast.

Põhja- ja pinnavee kasutamisel ja kaitse korraldamisel, sh detailplaneeringute ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavade koostamisel, uuesti läbi vaatamisel ja muutmisel tuleb arvestada veemajanduskavades toodud pinna- ja põhjavee ning kaitset vajavate alade kaitse keskkonnanäesmärkide saavutamiseks koostatud meetmeprogrammidega.

Kastre valla vee- ja kanalisatsioonivõrk on lahendatud Kastre valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas. Arendamise kava ülevaatamisel (iga nelja aasta järel) tuleb seda täiendada jooksvalt, lähtuvalt muutustest ehitatud keskkonnas ja täiendustest erinevates planeeringutes ning võimalikest muudatustest õigus- ja normatiivaktides.

Üldised põhimõtted:

- 1) likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohlikke objekte nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel;
- 2) tootmise ja äri maa-alade arendamisel on soovitatav potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida;
- 3) kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb rakendada täiendavaid abinõusid pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks. Selleks tuleb detailplaneeringutes ning ehitusprojektides ette näha vastavad meetmed;
 - nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel uute elumupiirkondade kavandamisel eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lokaalsetele lahendustele;
 - ka muu arendustegevuse, eelkõige tootmistegevuse kavandamisel tuleb võimalusel eelistada reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni, kusjuures sademevee kogumine ja juhtimine peaks toimuma reoveest lahkvoolsest;
- 4) nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel vähendada võimalusel põllumajandusmaa kasutuskooormust;
- 5) uute tootmise maa-alade planeerimisel on vajalik arvestada läheduses asuvate pinnaveekogudega ja põhjaveekogumitega ning vajadusega tagada nende igakülgne kaitse tootmisega kaasnevate mõjutuste eest;
 - rakendada tuleb kõiki võimalikke ja majanduslikult mõistlikke meetmeid, millega tagatakse pinna- ja põhjavee maksimaalne reostuskaitetus;
- 6) olemasolevate tootmisalade, millega võib kaasneda oluline keskkonnahäiring, laiendamise või uute rajamise mõju pinnaveele tuleb iga juhtumi puhul eraldi hinnata KMH eelhinnangu või vajadusel KMH käigus;

- 7) arendustegevusel tuleb tähtsustada pinna- ja põhjavee kaitse vajadust, seda reoveepuhastuslahenduste nõuetele vastavusse viimisega, saastunud sademevee kogumisega ja puhastamisega;
- 8) suvilapiirkondades²² tuleb rajada ühine kanalisatsiooni- ja joogiveevõrk, mis teenindaks osa või kogu suvilapiirkonda ning vajadusel ka teisi lähialal paiknevaid hooneid;
- vallavalitsuse otsusega on lubatud ka kogumismahutid (leevendusmeetmena, kui suvilate omanikud ei saavuta ühise trassi rajamise rahastamises kokkulepet);
 - suvilapiirkonda lubatakse ühe katastriüksuse tarbeks rajatavaid puurkaeve vaid juhul, kui kujud seda võimaldavad ja puudub muu majanduslikult mõistlik alternatiiv;
 - puurkaevu rajamisel tuleb puurkaevu asukoht ja sanitaarkaitseala või hooldusala ulatus kooskõlastada sanitaarkaitseala piiridesse jäävate katastriüksuste omanikega;
 - tihedalt hoonestatud alale puurkaevu rajamisel tuleb arvestada puurkaevu sanitaarkaitsealast või hooldusalast tulenevate piirangutega, mistõttu võib tekkida olukord, kus näiteks kõrvalolevale katastriüksusele ei ole võimalik rajada biopuhastit;
 - vastavalt ehitusseadustikule tuleb olenevalt kanalisatsioonisüsteemist taotleda ehitusteatis- või luba;
 - suvilapiirkonna majapidamistel on soovitatav osaleda toetusvoorudes- ja meetmetes, et lahendada terve piirkonna kanalisatsioon ja joogiveevõrk;
 - kanalisatsiooni- ja joogiveetrassi projekteerimisel tuleb arvestada väikekohtade reljeefset maastikku ning tagada nii madalamatel kui ka kõrgematel osadel paiknevate piirkondade varustus;
- 9) kui puurkaevu või –augu või kanalisatsioonirajatise kavandamisel selgub, et sanitaarkaitseala või hooldusala (kuja) ulatub naaberkinnistule, seatakse enne ehitustegevuse algust vastav servituut kinnistusraamatusse;
- 10) tiheasustusega aladel väljaehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassidega vahetult piirnevate kinnistute ja planeeringualade trassid tuleb ühendada tiheasustusala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi;

5.2.5.1 Roiu reoveepuhasti rekonstrueerimine ja laiendamine

Perspektiivis on vajadus Koke külas asuva Roiu reoveepuhasti rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Olemasolev Roiu reoveepuhasti koosneb maa-alustest raudbetoonmahutitest ja nende peale ning kõrvale ehitatud tehnoloogiliste seadmete hoonest. Tehnohoone ehitati koos puhasti rekonstrueerimisega 2010. aastal. Hoone kõrval on tahendatud liigmuda kompostimise plats, mis on katusega kaetud. Käesoleval ajal muda komposteerimist kohapeal ei toimu, platsi kasutatakse veevärgi tehnika vahelaona kaevude, torustike hoiustamiseks. Reoveepuhasti territoorium on aiaga ümbritsetud ning olemas on heas seisukorras juurdepääsutee ja teenindusplats.

²² Suvilapiirkonnad on alad, mis on tihedalt hoonestatud ning üha enam kasutatakse hooneid aastaringseks elamiseks.

Vajadus reoveepuhasti rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks tuleneb asjaolust, et piirkondlikul vee-ettevõttel (AS Emajõe Veevärk) tuleb lähiaastatel, kas rekonstrueerida mitmeid väikepuhasteid või ehitada täiesti uusi puhasteid. Põhjuseks on nii arendajate poolt rajatud väikeste reoveepuhastite ülevõtmine, elanikkonna ja vastavalt reostuskoormuse kasv teatud asulates kui ka administratiivsed ja keskkonnanalased takistused olemasolevate reoveepuhastite edasisel opereerimisel. Samuti on oluliseks muutuste põhjustajaks Kastre vallas toimuv intensiivne elamuehitus, eeskätt Haaslava, Kurepalu ja Aardlapalu piirkonnas, mis on sundinud otsima keskkonnasäästlikke ja kuluefektiivseid komplekslahendusi reoveekäitlusele. Kastre valla ÜVK arendamise kavas on analüüsitud erinevaid võimalusi probleemiga toimetulekuks ning alternatiivide võrdluse tulemusena on leitud, et otstarbekas oleks valla suurimate asulate reovesi juhtida kokku Roiu reoveepuhastisse. Tulevikus planeeritakse sinna juhtida Kaagvere ning ka naabervallas asuva Luunja reoveepuhastisse juhitud reovesi. Laiendatavas Roiu reoveepuhastis on ettenähtud puhastada piirkonna ühiskanaliseerimisest tulenev reovesi ning täiendavalt puhastada reoveepuhastisse reovett.

Roiu reoveepuhasti rekonstrueerimine ja laiendamine lahendatakse projekteerimise teel. Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud Roiu reoveepuhasti laiendamisega kavandatud tehnovõrgud (vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning heitveetorustik). Tehnovõrkude täpne lahendus pannakse paika projekteerimise käigus.

5.2.5.2 Tuletõrje veevõtukohtad

Kastre valla tuletõrje veevarustus on lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil.

Võrgustiku tihendamise eesmärgil määratakse üldplaneeringuga täiendavad tuletõrje veevõtukohtad (10 tükki) väljakujunenud elamurajoonidesse. Järgitakse printsiipi, et igal tiheasustusalal oleks vähemalt üks aastaringelt toimiv tehnilik veevõtukoht, mis tagab Päästeametile piisava veekoguse. Olemasolevad ja perspektiivsed veevõtukohtad on näidatud üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel. Perspektiivsete veevõtukohtade täpsed asukohad selguvad projekteerimisel ning maaomanikega kokkuleppe saavutamisel.

Tuletõrje veevarustuse tagamise tingimused:

- 1) valla territooriumil peavad olema välja ehitatud avalikult kasutatavad ja tuletõrjevee võtmiseks ettenähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtadele esitatud nõuete täitmine;
- 2) veevõtukohtad peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist ja tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus;
- 3) enne veevõtukohta lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästeametiga.

5.2.5.3 Sademevee ärajuhtimine

Sademeveesüsteemide arendamise ja hooldamise regulatsiooni tuleb kajastada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas.

Sademevee ärajuhtimise tingimused:

- 1) planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele);
- 2) sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata naaberkinnistu olemasolevat olukorda;
 - sademevett võib juhtida maaparandussüsteemi eesvoolu, kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku vastutava ameti loal või kooskõlastusel, kui vee juhtimine toimub muu loa alusel;
- 3) uue hoonestuse rajamisel tuleb tagada sademevee lahendus;
- 4) soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused;
- 5) uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm);
- 6) sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb arvestada õigusaktides kehtestatud veekvaliteedi nõuetega. Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi;
- 7) naftasaaduste hoidmisehitise mahutid ja seadmed peavad olema lekkekindlad. Hoidmisehitise sademevesi tuleb juhtida läbi kohtreoveepuhasti (õlipüünis ja siibrikaev) suublasse või kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse;
- 8) sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal on keelatud;
- 9) kliimamuutused avalduvad muuhulgas sademete jaotuse muutumisega. Kliimamuutuste tulemusel sagenevad ja intensiivistuvad äkksajud ja nendest põhjustatud üleujutused. Sademete hulga kasvu (Eestis hinnanguliselt aasta keskmisena ca 20% rohkem) ja intensiivsete vihmahoogude (suureneb tõenäosus (eriti suvekuudel), et ühes ööpäevas sajab suur hulk sademeid (>30 mm)) tõttu on oluline tähelepanu pöörata sademevee käitlusele ning seda eelkõige kõvakattega pindade kavandamisel. Kasutusele tuleb võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused). Tiheasustusalade arendamisel eelistada lahendusi, mis vähendavad kõvakattega alade pindala osakaalu ning mis soodustavad sademevee ja sulavee imbumist maapinda vähendades üleujutusohu.

5.2.6 SOOJA- JA GAASIVARUSTUS

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringuga kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Kastre vallas on määratud kaks kaugküttepiirkonda: Võnnu alevik ja Melliste küla. Kastre valda läbib Eleringi AS-ile kuuluv Irboska-Tartu D kategooria gaasi ülekandetorustik DN500 ning Roiu GJJ-i harutorustik DN200, millega on ühendatud Roiu gaasijaotusjaam (GJJ). Roiu GJJ-st lähtuva gaasi jaotustorustiku DN200 kaudu toimub Roiu, Kurepalu ja Haaslava elamute ning ettevõtete gaasivarustus.

Paljude piirkondade küttevajadus on lahendatud lokaalsete gaasikateldegaga, mille kasutamist saab laiendada.

Soojavarustus planeeritud väikeelamute piirkonnas lahendatakse üldjuhul individuaalkütte baasil (puitkütte, elektriküte, õliküte jne). Olemasolevad korterelamud tuleb võimalusel liita kaugküttepiirkonnaga ja võimalikud uued saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgusel oleks tagatud nende hajumine maapinnalähedases õhukihis. Soovitav on eelistada taastuvaid kütelliike (puit, biomass, päikeseenergia, maaküte).

Kõik ristumised sooja- ja gaasivõrgu taristuga ning selle kaitsevööndis planeeritavad tegevused tuleb kooskõlastada taristu omanikuga.

5.2.7 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluse korraldamine toimub vastavalt Kastre valla jäätmekavale ja jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekäitus peab vastama keskkonnanõuetele ning säästva arengu ja ringmajanduse põhimõtetele.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate). Süvamahutid on soovitav ankurdada. Konteinerid ja süvamahutid tuleb kavandada hoonestusest vähemalt 2 m kaugusele (erandid on lubatud põhjendatud juhul KOV nõusolekul).

Avalike jäätmete kogumispunktide rajamisel või korter- ja ridaelamute jäätmelahenduse kavandamisel tuleb võimalusel eelistada süvamahutite rajamist.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel on taustinfona ära toodud kõik töötavad ja suletud jäätmekohad vastavalt EELIS-e andmetele.

Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:

- 1) jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda ringmajanduse ja jäätmehierarhia põhimõtetest;
- 2) jäätmemajanduse arendamiseks on oluline elanikkonna kaasamine ja teadlikkuse tõstmine;
- 3) oluline on jäätmete liigiti kogumine ning selleks võimaluste loomine;
- 4) vastavalt veeseadusele ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele tuleb heitvee puhastamiseks sätestatud nõuete kohaselt ette näha meetmed jäätmekäitluse maa-alal tekkiva nõrgvee kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal või juhtimiseks lähimasse sobivasse reoveepuhastisse, kui Keskkonnaamet ei sätesta teisiti.

5.3 Maaparandussüsteemide maa-alad

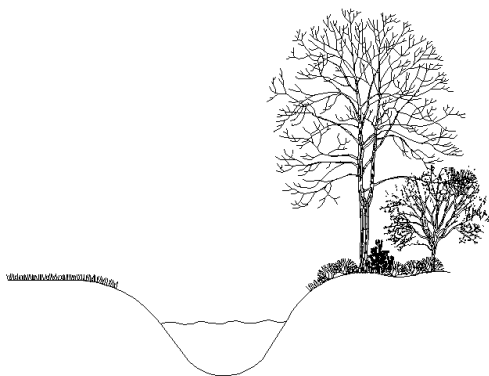
Maaparandussüsteemi maa-ala on maaparandusseaduse tähenduses maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Olemasoleva maaparandussüsteemi võrk on lisas 10.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

Maaparandussüsteemide hooldamine on maaomaniku kohustus.

Maaparandussüsteemi maa-alade arendamise põhimõtted:

- 1) põllumajandustootmise jätkusuutlikkuse tagamiseks on vajalik säilitada kuivendatud maade ja reguleeritud veekogude (sh eesvoolude) hea seisund ning tagada maaparandushoiu nõuete täitmine;
- 2) maaparandussüsteemi maa-alal või eesvoolul ja selle kaitsevööndis kavandatav ehitustegevus kooskõlastada vastutava ametiga;
- 3) uute maaparanduslike rajatiste kavandamisel Kastre valla rohevõrgustiku aladel hinnata nende mõju rohevõrgustiku toimimisele;
- 4) maaparandussüsteemiga maa-alale ehitades tuleb tagada nii ehitise enda alla jääval katastriüksusel kui naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemi toimimine ja hooldamine;
- 5) maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitseõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada vastutava ametiga;
- 6) katastriüksusel asuvad kraavid tuleb katastriüksuse omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Soovitav on ühele kraavi kaldale jätta puude/põõsaste rida kasvama, et võimaldada elurikkuse säilimist ja suurenemist (skeem 15). Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb katastriüksuse omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga;
- 7) maaparandushoiukavade koostamisel on oluline arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega;
- 8) arvestada prognoositud lumikatte vähenemisest tingitud praegusest väiksemate ja aasta jooksul ühtlasemalt jaotunud maksimaalsete äravoolude ja seega ka väiksemate maksimaalsete veetasemetega, kuna siseveekogude tase on seotud jõgede äravooluga. Tuleb arvestada, et suvise miinimumäravoolu perioodi pikemaks muutumise tõttu suureneb võimalus väikeste ojade ja jõgede ülemjooksude kuivamiseks.



Skeem 15. Näide kraavi haljastusest.

6. Ohtlikud ettevõtted

Päästeameti andmetel asub ohtlikest ettevõtetest Kastre vallas:

- Vedelgaas OÜ Tuulekaera viljakuivati vedelgaasipaigaldis (ohtlik ettevõtte, ohuala raadiusega 392 m);
- Alexela Energia AS Farmbalt viljakuivati vedelgaasipaigaldis (ohtlik ettevõtte, ohuala raadiusega 392 m).

Kastre valla alale ulatub ka Kambja vallas paikneva Alexela Energia AS A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte 639 m raadiusega ohuala.

Üldised põhimõtted:

- 1) uue ohtliku ettevõtte rajamisel ja olemasoleva ohtliku ettevõtte mõjualasse uue tegevuse kavandamisel tuleb juhinduda õigusaktides sätestatud nõuetes;
- 2) ohtliku ettevõtte ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei ole soovitatav kavandada uut elamurajooni ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus-, kaubandus- ja meelelahutusasutust, spordirajatist ning puhkeala;
- 3) ühiskondlike hoonete kavandamisel eelistada alasid, mis ei asu ohtliku ettevõtte vahetus läheduses. Alternatiivsete asukohtade puudumisel kasutada mõju leevendavaid meetmeid (nt mänguväljakud planeerida teest/tootmishoonest kaugemale ja suunaga teest eemale, kõrgema ja tihedama haljastuse (nt hekk) rajamine tee ja objekti vahele teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja ohtlike mõjude vähendamiseks);
- 4) vältida tuleb ohtlike ettevõtete kavandamist asukohta, kus ohtliku käitise eriti ohtlik või väga ohtlik ohuala võib ulatuda eluhooneteni, suuremale inimeste hulgale mõeldud ärihooneteni, ühiskondlike hooneteni, spordirajatisteni ja puhkealadeni;
- 5) ohtliku ettevõtte ohualasse tegevuse kavandamisel tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajooni, avalikus kasutuses olemasoleva hoone ja ala, puhkeala ning võimaluse korral peamiste liikumisteede vahel jms.

7. Olulise ruumilise mõjuga ehitis

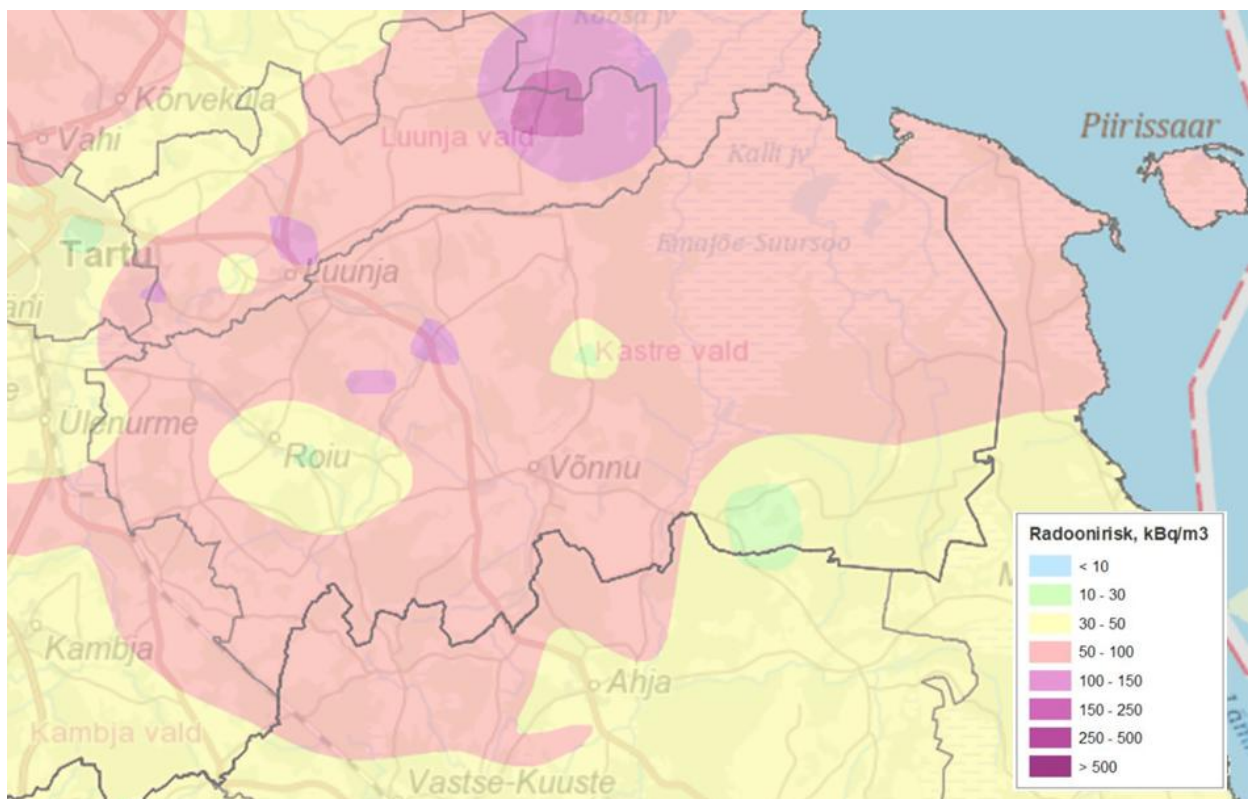
Kastre vallas, Lange külas, Pärnavälja katastriüksusel (18501:001:1221) asub Lange motokeskus, mis on rahvusvahelisteks võistlusteks ettenähtud autode ja mootorrataste ringrajasõiduks mõeldud rada. Vabariigi Valitsuse 01.10.2015 määruse nr 102 kohaselt on tegemist olulise ruumilise mõjuga ehitisega.

8. Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas

Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m³), 2) normaalne (10–50 kBq/m³), 3) kõrge (50–250 kBq/m³) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m³) (Petersell jt, 2017). Kastre valla haldusterritooriumil jääb suuremas osas radoonitase pinnaseõhus 50 kuni 100 kBq/m³ vahele, mida loetakse kõrgeks (skeem 16). Roiu alevikus ja selle läheduses ning Võõpste külast lõuna poole on radoonitase pinnaseõhus madalam, jäädes 10 kuni 50 kBq/m³ vahele. Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ järgi kuulub Kastre valla territoorium kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrus nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ § 2 sätestab, et hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase on 300 Bq/m³, kui valdkonda reguleerivates õigusaktides ei ole sätestatud teisiti. Rangem radoonisisalduse viitetase (väiksem kui 200 Bq/m³) kehtib koolieelsete lasteasutuste ja koolide ruumides (vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määrusele nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele“).

Pinnaseõhu radoonisisaldusel puudub iseseisev tähendus kiirgusohutuse seisukohast. Oluline on hoonete siseõhu radoonisisaldus, mille aasta keskvärtus hoone tavapärasel kasutamisel on õigusaktidega reguleeritud. See kuidas projekti kohaselt ehitatud hoone puhul tagatakse, et hiljem selle kasutuse käigus vastaks hoone ruumide siseõhk kehtestatud nõuetele, jäetakse projekteerija otsustada.



Skeem 16. Radooniriski levilad Kastre valla haldusterritooriumil (Andmed: Eesti Geoloogiateenistus, 2021).

9. Müra normtasemed

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on näidatud tabelis 3.

Maatulundusmaal õuealadel (ka uute elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtase.

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt tabel 3) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud

planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega.

Tabel 3. Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala maa-ala, supelranna maa-ala, kalmistu maa-ala
II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala ²³ , elamu maa-ala
III kategooria – keskuse maa-alad	Segaotstarbega maa-ala, äri maa-ala
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Ühiskondlike hoonete maa-ala ²⁴ , äri ja tootmise maa-ala

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele ei loeta välisõhus leviva müra hulka olmemüra, meelelahutusürituste müra, töökeskonna müra ja riigikaitse tegevusega tekitatud müra.

Sellise planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel või projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

Eramute piirkonnas on efektiivseimaks meetmeks müratõkkeseinte rajamine, korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirde heliisolatsiooni parandamine.

Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.

Planeeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie või muu metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

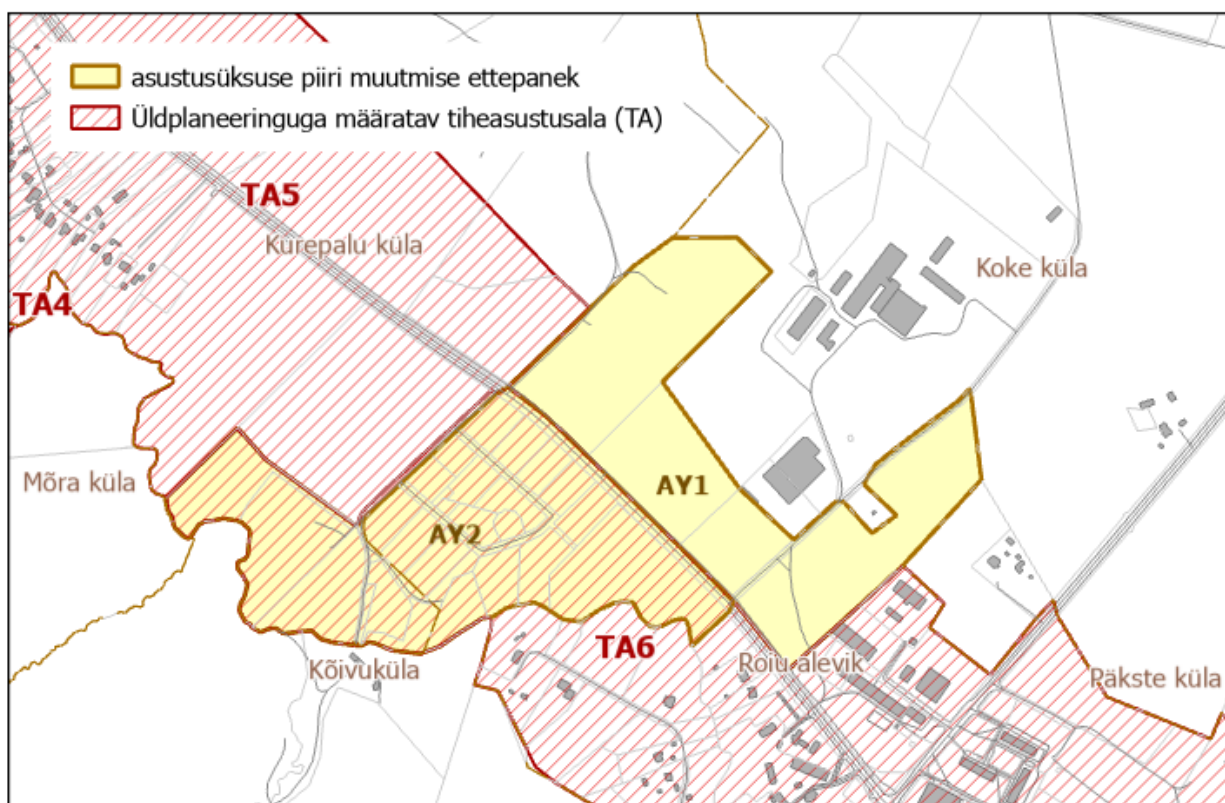
10. Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek²⁵ Roiu aleviku asustusüksuse piiridest arvata välja tootmisalad ning liita Koke küllaga (AY1). Kõivuküllast ja Kurepalu külast arvata välja maa-ala ja liita elamualad Roiu alevikuga (AY2).

²³ haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandeaasutuste puhul

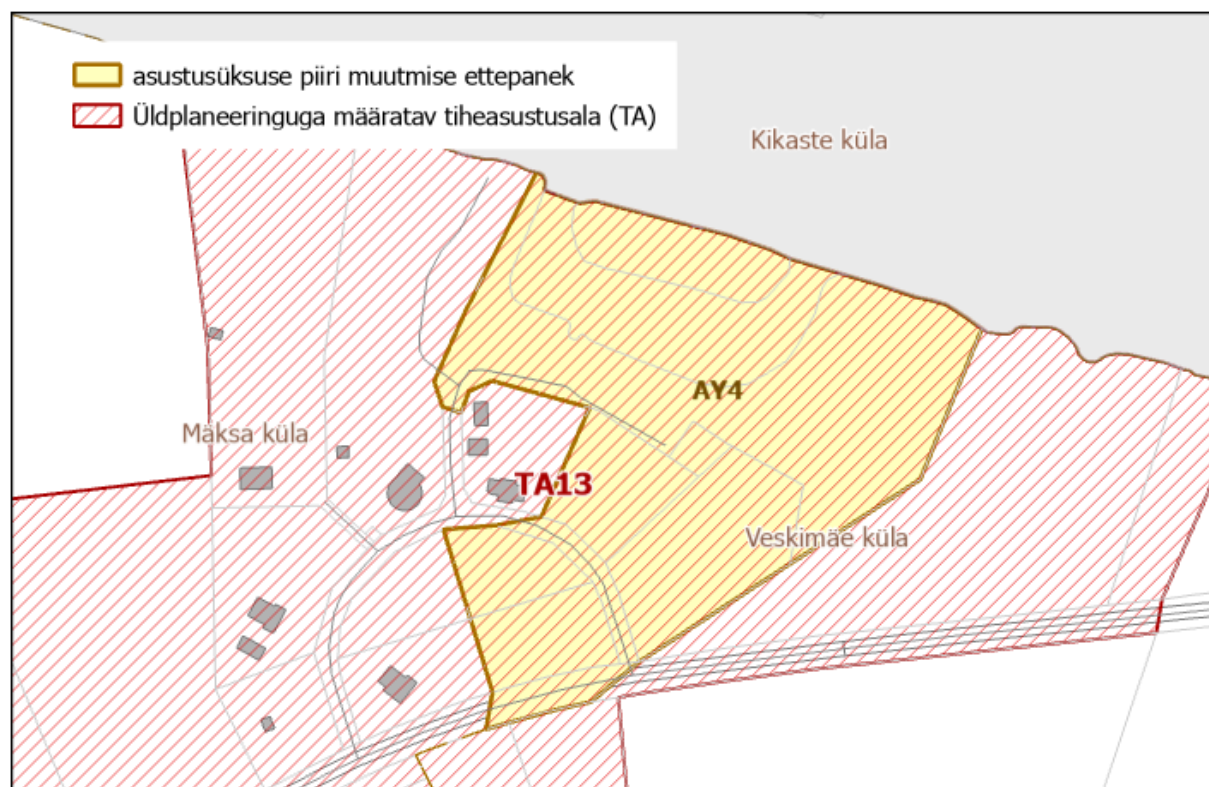
²⁴ v.a II kategooria all toodud

²⁵ Digitaalsed ruumiandmed: yp tingimus AYksus



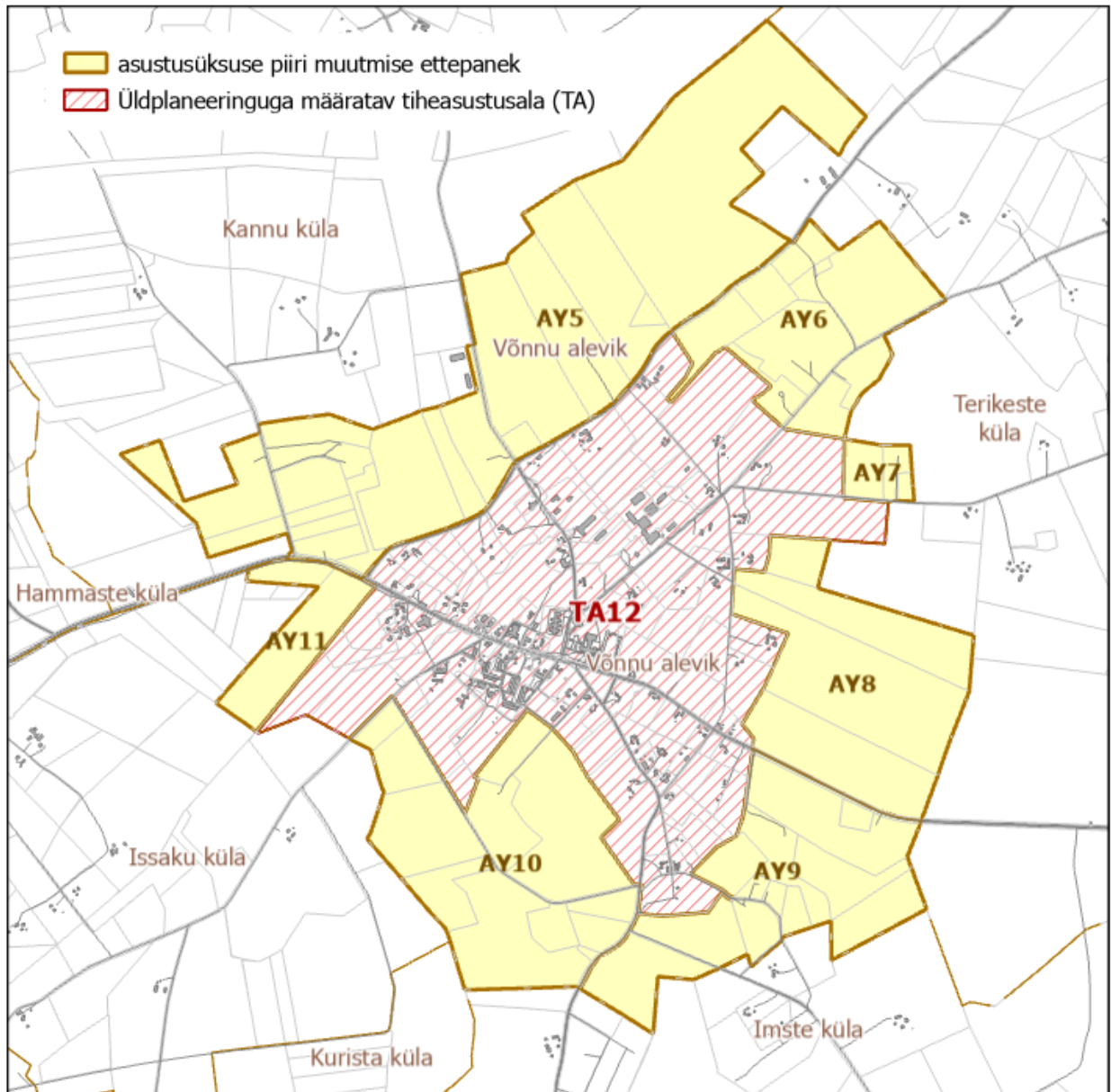
Skeem 17. Asustusüksuste vahelise lahkmeejoone muudatusettepanek Roioja alaviku ümbruses.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Veskimäe külast arvata välja maa-ala ja liita Mäksa külaga (AY4).



Skeem 19. Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek Veskimäe ja Mäksa külades.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Võnnu alevikust seoses tiheasustusala piiride määramisega arvata Võnnu alevikust välja maa-ala ja liita Kannu küla (AY5), Võnnu alevikust välja maa-ala ja liita Terikeste küla (AY6, AY7, AY8), Võnnu alevikust välja maa-ala ja liita Imste küla (AY9), Võnnu alevikust välja maa-ala ja liita Issaku küla (AY10, AY11).



Skeem 20. Asustusüksuste vahelise lahkmejoone muudatusettepanek Võnnu alevikus ja selle ümbruses.

11. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste andmisele ja maa-alade munitsipaliseerimisele. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eelduseks on piisava avaliku huvi olemasolu. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige elanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse kohaliku omavalitsuse arengu iseärasusi.

Üldplaneering ei tunnista kehtivaid detailplaneeringuid kehtetuks, kuid täpsustab teatud ehitusõigusi (nt reguleerib ehitusloakohustusega abihoonete ehitamist väljaspoole hoonestusala vt ptk 2.1.2 „Ehitised“). Katastriüksuse moodustamisel selle jagamise teel võivad jagamise käigus tekkivad osad olla väiksemad, kui krundi (katastriüksuse) minimaalsuuruse nõue juhul, kui jagamise eesmärgiks on jagatavate osade liitmine külgnevate katastriüksustega, sh teemaa katastriüksuse moodustamiseks. Enne detailplaneeringu algatamist sõlmib huvitatud isik Kastre vallaga halduslepingu detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi eluasemeid, määratakse lepingus sõltuvalt Kastre valla majanduslikest võimalustest ka detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused uute elanike teenindamiseks vajalike sotsiaalse infrastruktuuri objektide (vallale seadustega pandud kohustuste täitmiseks vajalik ehitised koos sisustuse ja teenindavate rajatistega - nt lasteaed, kool, raamatukogu, rahvamaja, spordihoone, sotsiaalkeskus jms) ja taristu rajamisel.

Üldjuhul (st eeldusel, et vastavad kulud pole ette nähtud valla- või riigieelarves) on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustuseks finantseerida ja rajada detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised (tehniline infrastruktuur-, kütte-, veevarustus-, olme- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrjevee saamise rajatised, telekommunikatsiooni-, nõrkvoolu- ja elektrivõrgud, küttegaasi ja elektripaigaldised, surveeadmestikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, välisvalgustus), rekonstrueerida maaparandussüsteem kogu planeeringu alal ja vajadusel ka väljaspool planeeringuala, et oleks tagatud naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi osa nõuetekohane toimimine, ning rajada avaliku ruumi objektid (avalikult kasutatav tee, kergliiklustee, liikluskorralduslik ja parkimislahendus, üldkasutatav haljastus, laste mänguplatsid, spordiväljakud, heakorralelemendid ja kujundatud maastik) nii planeeritava alal kui vajadusel ka sellest väljaspool, kui ei lepita kokku teisiti.

Võimalike vastuolude puhul lähtutakse üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist ning enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu puhul kehtivast detailplaneeringust, väljastatud projekteerimistingimustest ja/või teatise- ja loamenetlustest.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine (ehitamine, jagamine ja/või liitmine ehitamise eesmärgil vms) vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitsepiirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisele ja kujadele vms).

Üldplaneeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi. Elamu-, tootmis- ja ärimaade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

Lähtudes avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on üldplaneeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

- 1) erateede omandamine, millele on tehtud avaliku kasutuse ettepanek (notariaalse asjaõiguse lepingu sõlmimine);
- 2) tulekustutusvee võtmiseks määratud veevõtukohtade korrastamine ja uute väljaehitamine;

- 3) ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni parendamine ja laiendamine;
- 4) jalgratta- ja jalgteede välja arendamine.

Üldplaneering näeb ette Haaslava külla Mõra jõe lähedusse kavandatud ühiskondliku ehitiste maa-ala (ptk 2.5.4, skeem 3) arendada välja perspektiivis kooli, lasteaia või hooldekoduna. Seisuga 07.07.2023 on Maa-ameti andmetel vaadeldav maa-ala riigiomandis. Planeeritud tegevuse elluviimiseks on vajalik vaadeldav maa-ala anda üle kohaliku omavalitsuse omandisse.

11.1 Maa avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Üldplaneering määrab avalikes huvides omandamise või sundvalduse vajaduse märkimise järgnevatel juhtudel/aladel, kui ei sõlmita muud kokkulepet:

- 1) teede alune maa, mis on eraomandis ning mille osas tehakse üldplaneeringuga ettepanek need avalikku kasutusse määrata;
- 2) kavandavate jalgratta- ja jalgteede alune maa, mis on eraomandis;
- 3) kavandavate tuletõrje veevõtukohtade alune maa, mis on eraomandis;
- 4) kallasrajale juurdepääsude alune maa, mis on eraomandis;
- 5) kavandavate tehnovõrkude koridori alune maa, mis on eraomandis.

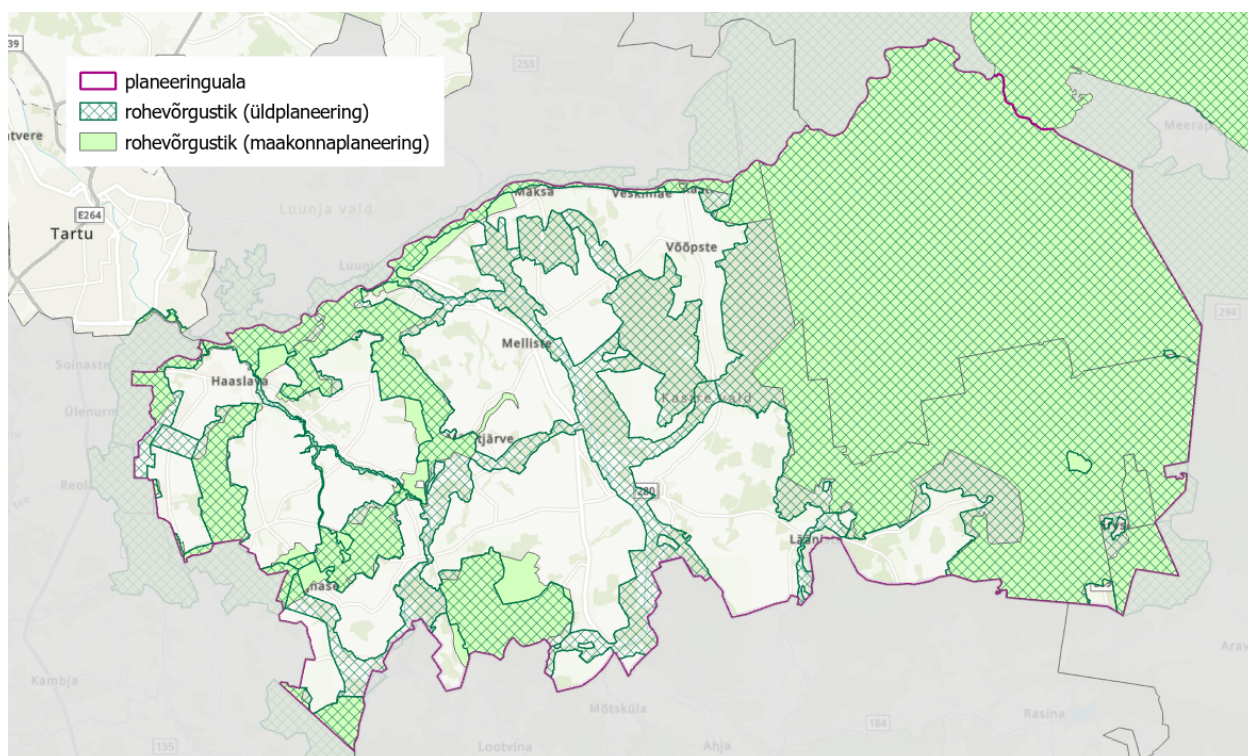
12. Ettepanekud Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ täpsustamiseks ja muutmiseks

Maakonnaplaneering on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on mitmeid teemavaldkondi täpsustatud.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

1) Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine.

Rohevõrgustiku täpsustamisel on arvestatud maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega, kattuksid vähem põllumajandusmaadega ning asustusaladega. Rohevõrgustiku korrigeerimisel lähtuti rohevõrgustiku planeerimisjuhendist. Rohevõrgustiku koosseisu lisati Luutsna ja Mõra jõgi koos ümbritseva metsaga ning Agali järv. Emajõe Suursoo rohevõrgustiku tugiala laiendati. Lisaks ühendati maakonnaplaneeringus olevaid tugialasid üle terve valla uute koridoridega.



Skeem 21. Rohevõrgustiku muutmise ettepanek

2) Väärtusliku maastiku lisamine

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek lisada Tartumaa maakonnaplaneeringus üks kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik – Lääniste.

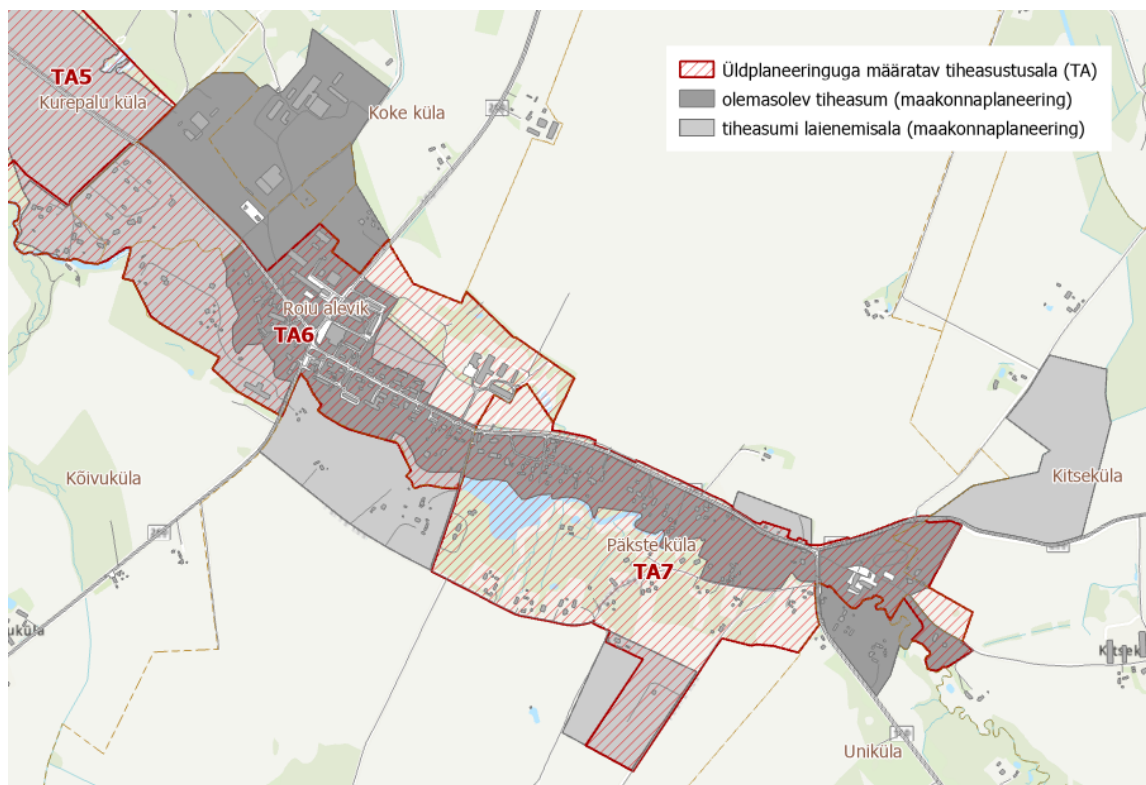


Ala suurimaks väärtuseks on Lääniste linnamägi. Linnus paikneb pikema põhja-lõuna suunalise seljaku 5-6 m kõrgusel lõunapoolsel otsal Ahja jõe läänekaldal Lääniste-Vastemõisa kõrvalmaanteest ida pool. Linnusel on ühtlaselt järsud nõlvad, mida tõenäoliselt on siit-sealt kunstlikult järsustatud. Hiljem rajati sinna vene õigeusu kalmistu, mis on maha jäetud, viimane matmine oli seal 1938. aastal. Lisaks asub alal 1884. aastal ehitatud Lääniste koolimaja. Ala on aktiivselt kasutusel kohalike elanike poolt puhkealana.

Skeem 22. Ettepanek lisada maakonnaplaneeringu väärtuslikule maastikule ala Lääniste külas

3) Tiheasumite muutmise ettepanek

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada maakonnaplaneeringuga määratud tiheasumi alasid ja tiheasumite laiendamise alasid osas, mis ületavad üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alasid (p [2.3](#)). Sellisteks aladeks on tiheasustusalade TA5 ja TA6-ga külgnev ala Roiu alevikus ja Koke külas, TA6 ja TA7-ga külgneva alad Päkste külas, Unikülas ja Kitsekülas.



Skeem 23. Maakonnaplaneeringus määratud tiheasumite alade muutmise ettepanek.